PROSPECTO INFORMATIVO

F.C. INMOBILIARIA S.A

Sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No.5,239 de 21 de mayo de 2002 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 417872, Documento 353954 del Registro Público desde el 31 de mayo de 2002, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá y con domicilio comercial Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 207 8888, fax +507 207 8804, (de ahora en adelante denominada, el "Emisor").

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS
US$180,000,000

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DE NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

La Reunión Extraordinaria de Junta Directiva del Emisor mediante resolución fechada el 4 de agosto de 2021, autorizó la Emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos (los "Bonos") de F.C. Inmobiliaria S.A. (el "Emisor"). Los Bonos de la Emisión tendrán un valor nominal de hasta Ciento Ochenta millones de dólares (US$180,000,000), emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de mil dólares (US$1,000) y sus múltiplos, y en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de ciento ochenta millones de dólares (US$180,000,000.00). La Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, Tasas de Interés, Fecha de Pago de Capital, que podrá ser en la fecha de vencimiento, o mediante un cronograma de amortización de capital en caso de pagos periódicos, Fecha de Vencimiento, Fecha de Pago de Intereses, Período Interés, el monto, período de gracia (si lo hubiere), si la Serie cuenta con garantías o no, y de ser aplicable, la Redención Anticipada, en el caso de que no haya sido definido en este Prospecto Informativo, de cada una de las Series del Programa Rotativo de Bonos Corporativos a ser emitidas, serán comunicados mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). Este suplemento será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores. Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada. La Tasa de Interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado. Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, bimensual, trimestral o semestralmente. Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. Una vez transcurrido el periodo de gracia de las Series, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de la respectiva Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales. De colocarse el 100% de los Bonos, la Emisión representaría 18,000 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2021. La agencia calificadora Pacific Credit Rating le asignó a la presente Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos la categoría de riesgo de A para Bonos Corporativos garantizados y BBB+ para Bonos Corporativos no garantizados]con perspectiva estable. **UNA CALIFICACION DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.**

Precio Inicial de la Oferta: 100%

	Precio al Público	Comisiones y Gastos *	Monto Neto al Emisor
Por unidad	US$1,000	US$4.93	US$995.07
Total	**US$180,000,000**	**US$**887,640	**US$**179,112,360

* *Incluye comisiones de venta y gastos varios.*

Fecha de Impresión: 27 de agosto de 2021

Fecha de Oferta Inicial: 1 de septiembre de 2021

Resolución SMV No. 410 - 21 de 26 de agosto de 2021

prival

EMISOR
F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Calle 56 A Este, San Francisco
Edificio Arizona
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 207-8888, Fax 207-8804
Attn. Miriam Moreno
mmoreno@glp.com.pa

ESTRUCTURADOR
PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres, Rafael Vanegas y Fernando San Juan Morgan
mtorres@prival.com, rvanegas@prival.com y fsanjuan@prival.com
www.prival.com

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900, Fax: 303-1939
Atención: Manuel Torres y Yamileth Ortega
mtorres@prival.com y yortega@prival.com
www.prival.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
PRIVAL SECURITIES, INC.
Calle 50 y Calle 71, San Francisco
Apartado Postal 0832-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-1900 Fax: 303-1939
Atención: José Alba
jalba@prival.com
www.prival.com

LISTADO DE VALORES
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Avenida Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Apartado Postal 0823-00963
Teléfono: 269-1966, Fax: 269-2457
Atención: Olga Cantillo
ocantillo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Calle 50, Edificio Global Plaza Piso 8
Apartado Postal 0832-2281 WTC
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

ASESORES LEGALES
QUIJANO & ASOCIADOS
Bloc Office Hub, Piso 5,
Santa Maria Business District
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 269-2641, Fax: 263-8079
Atención: Oliver Muñoz y Luis Miguel Rojer A.
quijano@quijano.com
www.quijano.com

CENTRAL DE CUSTODIA
CENTRAL LATIONAMERICANA DE VALORES, S.A. ("LATINCLEAR")
Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores – Planta Baja
Ave. Federico Boyd y Calle 49
República de Panamá
Teléfono: 214-6105, Fax: 214-8175
Atención: Lerzy Batista
latinc@latinclear.com
www.latinclear.com.pa

AUDITORES EXTERNOS
NEXIA PANAMÁ
Vía Brasil, Calle Acueducto, Edificio Nexia Brasil 405
Piso 6. Apartado Postal No. 0832-2710 WTC
Tel. 302-7800 Fax. 302-7405
Atención: Lic. Bartolomé Mafla H.
bmafla@nexiapanama.com

prival

ÍNDICE

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO. 6

II. FACTORES DE RIESGO 12

A. La Oferta 13

B. El Emisor 18

C. El Entorno 20

D. La Industria 21

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA 22

A. Detalles de la Oferta 22

1. Clase y Denominación, Emisión, Autenticación, Fecha y Registro de los Bonos 22
2. Precio de Venta 22
3. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital 23
4. Tasa, Cómputo y Pago de Interés 23
5. Condiciones especiales de las Series No Garantizadas. 24
6. Forma de los Bonos 25
7. Título, Transferencia y Canje del Bono 26
8. Agente de Pago, Registro y Transferencia 27
9. Disposiciones Generales sobre Pagos 28
10. Intereses Moratorios; Dineros No Reclamados 29
11. Retención por Impuestos 29
12. Redención Anticipada 29
13. Compromisos del Emisor 30
14. Eventos de Incumplimiento 33
15. Enmiendas y Cambios 34
16. Restricciones de la Emisión 35
17. Notificaciones 35
18. Ley Aplicable 36

B. Plan de Distribución de los Bonos 36

C. Mercados 37

D. Gastos de la Emisión 37

E. Uso de los Fondos Recaudados 38

F. Impacto de la Emisión 39

G. Garantías 39

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR 39

A. Historia y Desarrollo del Emisor 39

B. Capitalización y Endeudamiento 40

C. Capital Accionario 41

D. Descripción del Negocio 41

1. Giro Normal del Negocio 41

2. Descripción de la Industria 42
3. Principales Mercado en que Compite 42
4. Estaciones Climáticas 43
5. Fuentes y Disponibilidad de Materia Prima 43
6. Patentes y Licencias 43
7. Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá 43
8. Litigios Legales 43
9. Restricciones Monetarias 43
10. Sanciones Administrativas 43
E. Estructura Organizativa 43
F. Propiedades, Plantas y Equipo 44
G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias 44
H. Información sobre Tendencias 44
V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS 44
A. Cifras Financieras del Emisor 44
B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor 45
1. Liquidez 45
2. Recursos de Capital 45
3. Resultados de las Operaciones 46
C. Análisis de Perspectivas del Emisor 46
VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS 46
A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada 46
1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores 46
2. Empleados de Importancia y Asesores 47
3. Asesores Legales 48
4. Auditores 48
5. Designados por Acuerdos o Entendimientos 48
B. Compensación 48
C. Gobierno Corporativo 48
D. Empleados 48
E. Propiedad Accionaria 48
VII. ACCIONISTAS 49
VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES 49
A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas 49
B. Negocio o Contratos con Partes Relacionadas 50
C. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro 50
D. Interés de Expertos y Asesores 50
IX. TRATAMIENTO FISCAL 50
X. Ley Aplicable 51

XI. Información Adicional **51**
XII. ANEXOS **51**
A. Glosario de Definiciones 51
B. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 54
C. Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2021 54
D. Informe de la Calificación de Riesgo de la Emisión 54

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y FACTORES DE RIESGO.

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo. Aquellos Términos en Mayúscula están definidos en la sección XII.A del presente prospecto.

Emisor

F.C. Inmobiliaria, S.A. (en adelante "Emisor").

Estructurador

Prival Bank, S.A. (en adelante "Prival" o "Estructurador").

Tipo de Valor

Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

Monto del Programa Rotativo

El monto del programa será hasta por ciento ochenta millones de dólares (US$180,000,000.00). El valor nominal de esta Emisión representa 18.000 veces el capital pagado del Emisor al 31 de marzo de 2021.

Plazo del Programa Rotativo

10 años.

Moneda

Dólares de Estados Unidos de América.

Uso de Fondos

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

La deuda bancaria del Emisor corresponde a una Línea de Crédito de Construcción Sindicada para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, ubicado en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí. La deuda a marzo de 2021 es la siguiente:

Banco	Deuda
Prival Bank	17,915,516
Banistmo	17,056,946
Global Bank	17,056,946
Banco Aliado	34,113,891
Capital Bank	11,371,297
BICSA	11,371,297
Banco Lafise	5,685,649
St Georges Bank	6,966,629
Banco Mercantil	4,976,430
Banco Ficohsa	3,411,389
Banco Banisi	1,705,695
Unibank	1,142,690
Bibank	2,046,426
Metrobank	3,183,975
Total Deuda Sindicado	**138,004,774**
Aliado leasing	**31,002**
Total Préstamos	**138,035,776**

Fecha de Oferta Inicial:	1 de Septiembre de 2021.
Fecha de Vencimiento	Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Precio	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Tasa de Interés	Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla). La Tasa de Interés será fijada por el Emisor mediante un suplemento al Prospecto Informativo, que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los intereses pagaderos con respecto a los Bonos de cada una de las Series serán calculados aplicando la Tasa de Interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.
Pago de Intereses	Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, bimensual, trimestral o semestralmente, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Cálculo de Interés	Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la Fecha

de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Pago de Capital

Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante un cronograma de amortizaciones a capital en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos Corporativos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas según lo estipulado en los suplementos de cada Serie, y a los precios calculados como porcentajes del Saldo Insoluto a Capital a redimir. Para mayor información ver sección III.A.12

Series

Los Bonos podrán ser emitidos en múltiples Series, según los requerimientos del Emisor y sujeto a las condiciones del mercado, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Monto de cada Serie será notificado mediante suplemento.

Garantías

Los Bonos podrán ser garantizados o no garantizados por un Fideicomiso de Garantía. El Emisor determinará, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, si alguna de las Series estará garantizada o no. La información sobre las garantías y toda la documentación relacionada, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series, será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio, de al menos quince (15) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que el mismo sea analizado y aprobado por esta Superintendencia. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización, el Emisor podrá comunicar mediante Suplemento al Prospecto Informativo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores con no menos de tres (3) días Hábiles antes de la Oferta Respectiva, la garantía y demás condiciones de la Serie que será garantizada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá detallar y cumplir con todos los puntos solicitados por el Texto único del Acuerdo No. 2-10, sección Garantías.

Forma y Denominación de los Bonos	Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de mil Dólares (US$1,000) y múltiplos de dicha denominación.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank S.A.
Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Prival Securities, Inc.
Asesores Legales	Quijano & Asociados.
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores.
Custodio	LatinClear.
Leyes Aplicables	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá.
Tratamiento Fiscal	Ganancias de Capital De conformidad con el Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal y como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Intereses De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley 1 de 1999, tal como ha sido modificada y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, los intereses que se paguen sobre bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos bonos y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos bonos a dichos

suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Exoneración de Responsabilidad Queda entendido que el Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance del Código Fiscal (artículo 701, literal e), la Ley 18 de 2006 y su modificaciones; el Decreto Ley 1 de 1999 modificado mediante Ley 67 de 2011, que de alguna manera afecten los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

Enmiendas y Cambios

Toda la documentación que ampara los Bonos, incluyendo los términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos, con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie. Las modificaciones de la Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento y/o Garantía de cualquiera de las Series, requerirán de la aprobación de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.

Factores de Riesgo

Riesgo de Precio. Los inversionistas de esta Emisión pueden adquirir los Bonos de cada Serie por un precio igual, superior o inferior a su valor nominal, y en el caso

de una necesidad de liquidez inmediata y querer venderlos en el mercado secundario podrían tener dificultades para conseguir el mismo precio por el que originalmente fue adquirido y por tanto su rendimiento se verá afectado. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos Corporativos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas según lo estipulado en los suplementos de cada Serie, y a los precios calculados como porcentajes del Saldo Insoluto a Capital a redimir.

Riesgo de desastre natural y pandemia. Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural o una pandemia no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de los bienes otorgados en garantía.

Riesgo de pago de interés y capital de la totalidad de la emisión. La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar el pago de intereses y capital de las Series de los Bonos, dependerá sustancialmente de los arrendamientos y/o ventas de los servicios y productos que constituyen la operación de sus locales comerciales. Por consiguiente, podría darse el caso que el Emisor no genere las utilidades suficientes para que pueda cumplir con el pago de intereses y capital de la presente Emisión.

Riesgo de ausencia temporal en la constitución de garantías. A la fecha de autorización del registro de la presente Emisión, ninguna de las Series de la Emisión, se encuentran garantizadas. Sin embargo, el Emisor podrá optar por emitir Series Garantizadas o Series no garantizadas.

Riesgo de liquidez de mercado secundario. Debido a la falta en la República de Panamá de un mercado de valores secundarios líquido, los inversionistas que adquieran los Bonos pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento. Existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender los Bonos por falta de inversionistas interesados en comprarlos y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

Riesgo de tasa de interés. Si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión

del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo de disminución general de los precios de las propiedades. Una disminución importante de los precios de alquiler y/o venta de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Riesgo de Prelación.

El pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Garantizadas tendrá preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series No Garantizadas, toda vez que el Emisor solo podrá realizar el pago de intereses y capital de las Series No garantizadas, siempre que cumpla con las condiciones especiales de las Series No garantizadas.

Riesgo de Partes Relacionadas, Vínculo y Afiliaciones . Prival Bank S.A. actúa como estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. es director de LatinClear y Bolsa Latinoamericana de Valores. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank.

Prival Securities, S.A. es 100% subsidiaria de Prival Bank, S.A., quien a su vez actúa como Puesto de Bolsa y Casa de Valores del Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal Independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de los Corredores de Valores, ni del Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni del Asesor Financiero, ni de los Asesores Legales.

A la fecha del registro del siguiente Programa Rotativo de Bonos Corporativos, el Emisor mantiene vínculos y afiliaciones con partes relacionadas lo cual se detalla en la sección VIII del presente prospecto informativo.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener la ganancia y/o rendimiento esperado. Los interesados en comprar los Bonos se deben cerciorarse de que comprenden los riesgos descritos en esta sección del Prospecto informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores,

dignatarios, ejecutivos, empleados, asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos de que suscitarse, pudieran afectar las fuentes de pago de los Bonos. Los factores de riesgo descritos a continuación no pretenden sustituir a las preguntas y consultas que el interesado en la Emisión debe efectuar a sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera estime oportuno consultar antes de tomar su decisión de inversión

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar al Emisor o la Emisión están los siguientes:

A. La Oferta

Riesgo de ausencia temporal en la constitución de garantías.
A la fecha de autorización del registro de la presente Emisión, ninguna de las Series de la Emisión se encuentra garantizadas mediante un Fideicomiso de Garantía. Sin embargo, el Emisor podrá optar por emitir Series Garantizadas o Series no Garantizadas. También se desconoce el Agente Fiduciario, los términos del Contrato de Fideicomiso, el detalle y condiciones de los bienes o garantías que podrían formar parte del Fideicomiso. La información sobre las garantías y toda la documentación relacionada a la misma, será remitida a la Superintendencia del Mercado de Valores con una antelación de 15 días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que sea analizada y aprobada. Luego de contar con la respectiva aprobación de la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor podrá comunicar mediante suplemento al Prospecto Informativo la garantía y demás condiciones de la Serie que será Garantizada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010".

Riesgo de Vigencia del Programa Rotativo de Bonos Corporativos.
El Programa Rotativo de Bonos cuenta con un período de vigencia de 10 años, el cual no podrá ser mayor a diez (10) años, por lo que el presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con un periodo de disponibilidad de plazo determinado.

Riesgo de uso de fondos.
Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

La deuda bancaria del Emisor corresponde a una Línea de Crédito de Construcción Sindicada para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, ubicado en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí. La deuda a marzo de 2021 es la siguiente:

Banco	Deuda
Prival Bank	17,915,516
Banistmo	17,056,946
Global Bank	17,056,946
Banco Aliado	34,113,891
Capital Bank	11,371,297
BICSA	11,371,297
Banco Lafise	5,685,649
St Georges Bank	6,966,629

Banco Mercantil	4,976,430
Banco Ficohsa	3,411,389
Banco Banisi	1,705,695
Unibank	1,142,690
Bibank	2,046,426
Metrobank	3,183,975
Total Deuda Sindicado	**138,004,774**
Aliado leasing	**31,002**
Total Préstamos	**138,035,776**

Riesgo de pago de intereses y capital de la totalidad de la Emisión.
La actividad principal del Emisor es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios, con especial énfasis en el sector de inmuebles comerciales. Por consiguiente, una disminución importante en la demanda de precios de las propiedades, así como de la actividad del sector inmobiliario, podrían afectar adversamente los ingresos y fuentes de financiamiento del Emisor y por consiguiente su capacidad de pago de los Bonos de la presente Emisión.

Cobertura de garantía presente, futura y requerimientos mínimos.
No existe obligación por parte del Emisor de mantener en garantía efectivo o bienes inmuebles suficientes para pagar la totalidad de las obligaciones a cargo del Emisor. Por ende, en caso de incumplimiento por parte del Emisor, el valor de los Bienes Fideicomitidos en garantía para las series garantizadas podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con la presente Emisión.

Riesgo de liquidez de mercado secundario.
Debido a la falta de un mercado de valores secundarios líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos de cada una de las series emitidas pudieran verse afectados en caso de que necesiten vender los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento. Existe la posibilidad de que el inversionista no pueda vender los Bonos por falta de inversionistas interesados en comprarlos y por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

Riesgo de tasa de interés.
Si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasas de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos Corporativos, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir una tasa de interés superior.

Riesgo de pago de interés y capital de la totalidad de la emisión. La fuente principal de ingresos del Emisor para realizar el pago de intereses y capital de las Series de los Bonos, dependerá sustancialmente de los arrendamientos y/o ventas de los servicios y productos que constituyen la operación de sus locales comerciales. Por consiguiente, podría darse el caso que el Emisor no genere las utilidades suficientes para que pueda cumplir con el pago de intereses y capital de la presente Emisión.

Riesgo de modificación de términos y condiciones.
El Emisor podrá modificar en cualquier momento los términos y condiciones del presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos según se detalla en la Sección III.A.15 del

Prospecto. Una modificación de los términos y condiciones de la Emisión puede afectar adversamente a los Tenedores Registrados de los Bonos.

Riesgo de incumplimiento.
El Presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento, que en el caso de que se cause alguno de ellos, de forma individual o conjunta, puede dar lugar a que se realice una Declaración de Vencimiento Anticipado, tal como se describe a continuación:
Los siguientes eventos constituirán Eventos de Incumplimiento:

1. Si el Emisor incumple su obligación de pagar capital e intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados, en cualquier Fecha de Pago. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos.

2. Si el Emisor incumpliere las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer, o cualquiera otra obligación o condición estipulada bajo cualquiera de los demás documentos de la Emisión y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Período de Cura.

3. Si el Emisor incumple con alguna representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión y no es remediado dentro del Periodo de Cura.

4. Si el Emisor incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito bajo un monto superior a cinco millones de Dólares (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").

5. Si se decreta la quiebra o insolvencia del Emisor.

6. Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales que de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, superior a los cinco millones de Dólares (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América.

7. Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a cinco millones de Dólares (US$5,000,000), y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.

8. Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el presente Prospecto Informativo.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del Periodo de Cura o del plazo estipulado en caso de aquellos que tengan plazo de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente se lo soliciten, podrá expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, en nombre y

representación de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie respectiva, la cual será comunicada al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de todas las Series de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

En caso de incumplimiento por parte del Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia será la persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series. El Periodo de Cura será de treinta (30) días calendarios para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tengan un plazo de subsanación definido.

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer y de las Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.13 de este Prospecto Informativo y de los Términos y Condiciones de la Emisión, conllevará al vencimiento anticipado de la Emisión.

Riesgo de Impago de los Contratos de Arrendamiento y Disminución en los Precios de los Alquileres.
La actividad principal del Emisor es el desarrollo, alquiler y la venta de locales comerciales vinculados al sector inmobiliario. Por tanto, una de las fuentes de ingresos del Emisor consiste en que sus clientes realicen el pago de los contratos de alquiler de forma oportuna y de acuerdo a los términos y condiciones acordados en dichos contratos. Es decir, los resultados estimados del Emisor dependen de todos los flujos recibidos por estos contratos y de su correcta administración de las cuentas por cobrar. Una desviación en estos ingresos, el impago de los cánones de arrendamiento y una disminución en el precio de los alquileres puede afectar en el Pago de Intereses y Capital de las Series en circulación.

Riesgo de Renovación de los Contratos de Arrendamiento.
No existe garantía de que los contratos de arrendamiento serán renovados en su fecha de expiración, ni que los términos y condiciones a la renovación sean iguales a las actuales. Si a su respectivo vencimiento los contratos no son renovados o reemplazados por contratos con términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital.

Riesgo de Obligaciones de Hacer y de No Hacer del Emisor del Programa Rotativo de Bonos Corporativos y de sus Series.
El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o delas Obligaciones de No Hacer descritas en la Sección III.A.13 (b) y (c) de este Prospecto Informativo o en el Programa Rotativo de Bonos Corporativos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos, o de los suplemento de cada una de las Series o de los demás Documentos de la Emisión que amparan el presente Programa Rotativo de Bonos Corporativos conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el Vencimiento Anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor

Riesgo de Prelación.

El pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Garantizadas tendrá preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series No Garantizadas, toda vez que el Emisor solo podrá realizar el pago de intereses y capital de las Series No garantizadas, siempre que cumpla con las condiciones especiales de las Series No garantizadas.

Ausencia de garantías para las Series No Garantizadas.
Las Series No Garantizadas no contarán con garantías.

Condiciones especiales de las Series No Garantizadas.
El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de los Bonos de la Series No Garantizadas, siempre que cumpla con las siguientes condiciones: 1) Que no se ha declarado alguno de los Eventos de Incumplimiento a que se refiere la sección III.A.14 de este Prospecto Informativo. 2) Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Garantizadas. 3) Que se hayan perfeccionado todas las garantías correspondientes a la Series Garantizadas.
El pago de capital de las Series No Garantizas será en la fecha de vencimiento o redención anticipada y estará condicionado en sus pagos a capital mientras existan Bonos de las Series garantizadas emitidos y en circulación.

Riesgo de disminución general de los precios de las propiedades. Una disminución importante de los precios de alquiler y/o venta de propiedades puede afectar adversamente la capacidad de pago de la Emisión.

Riesgo de Partes Relacionadas, Vínculo y Afiliaciones. Prival Bank S.A. actúa como estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión. Ricardo Zarak, miembro de Prival Bank S.A. es director de LatinClear y Bolsa Latinoamericana de Valores. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank.

Prival Securities, S.A. es 100% subsidiaria de Prival Bank, S.A., quien a su vez actúa como Puesto de Bolsa y Casa de Valores del Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Prival Bank.

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal Independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de los Corredores de Valores, ni del Agente de Pago, Registro y Transferencia, ni del Asesor Financiero, ni de los Asesores Legales.

A la fecha del registro del siguiente Programa Rotativo de Bonos Corporativos, el Emisor mantiene vínculos y afiliaciones con partes relacionadas lo cual se detalla en la sección VIII del presente prospecto informativo

Riesgo de Precio. Los inversionistas de esta Emisión pueden adquirir los Bonos de cada Serie por un precio igual, superior o inferior a su valor nominal, y en el caso de una necesidad de liquidez inmediata y querer venderlos en el mercado secundario podrían tener dificultades para conseguir el mismo precio por el que originalmente fue adquirido y por tanto su rendimiento se verá afectado. El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos Corporativos, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas según lo estipulado en los suplementos de cada Serie, y a los precios calculados como porcentajes del Saldo Insoluto a Capital a redimir.

Riesgo de Redención Anticipada.
El Emisor, podrá, a su entera discreción, redimir voluntariamente los Bonos, parcial o totalmente, en cualquier fecha, según los Términos y Condiciones establecidos para cada una de las Series.
Esto implica que, si las tasas de interés del mercado bajan a los niveles de tasas de intereses vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el Emisor podría refinanciarse y a la vez redimir dichos Bonos, en cuyo caso los Tenedores Registrados podrían perder la oportunidad de recibir un rendimiento superior. Por otro lado, si un inversionista adquiere los Bonos por un precio superior a su valor nominal, y se lleva a cabo una redención anticipada de los Bonos por parte del Emisor, el rendimiento para el inversionista podría verse afectado.

En caso de que la fecha de Redención Anticipada no sea en una fecha de pago de intereses, el Tenedor Registrado recibirá los intereses proporcionales a la fecha en que se decida redimir anticipadamente.

Riesgo de Ausencia de un Fondo de Amortización.
El pago del capital e intereses de los Bonos no estará garantizado por un fondo de amortización, sino que se efectuará con los activos líquidos del Emisor en sus respectivos días de pago de intereses y en la Fecha de Vencimiento o con fondos derivados de un nuevo financiamiento. Existe la posibilidad de que el Emisor no cuente con suficientes fondos líquidos para pagar el capital de la Emisión o que no pueda obtener un financiamiento del capital de los Bonos.

B. El Emisor

Riesgo de Pérdida
Al período auditado al 31 de diciembre de 2019, el Emisor cuenta con una pérdida neta por la suma de **-US$15,996.00** y al período auditado al 31 de diciembre de 2020, el Emisor cuenta con una pérdida de **-US$15,851.00** A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor se encuentra en la fase final de construcción del centro comercial Federal Mall.

Riesgo de desastre natural y pandemia.
Un desastre natural podría tener un impacto severo sobre los activos físicos del Emisor o causar la interrupción de los arrendamientos de sus activos. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excedería los límites de cobertura de su póliza de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural y/o pandemia en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural y/o pandemia, particularmente un evento que cause daños que excedan las coberturas de la póliza de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Emisor, su condición financiera y sus resultados operativos.

Riesgo por ausencia de historial operativo y de operaciones rentables en periodos recientes.
El Emisor fue constituido con el propósito de desarrollar, construir y operar el centro comercial denominado Federal Mall, ubicado sobre la nueva Vía Boquete, distrito de

David Cabecera, Urbanización Santa Cruz, ciudad de David, provincia de Chiriquí, el cual se encuentra en su etapa final de construcción. Por lo anterior, el Emisor no cuenta con historial operativo, ni operaciones rentables, ni con información financiera histórica sobre operaciones comerciales suficientes suministradas en el presente prospecto informativo.

Riesgo por ausencia de principios y procedimientos de gobierno corporativo.
El Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, lo que implica que podrían existir riesgos relacionados a la ausencia de una aplicación total de las políticas y procedimientos de gobierno corporativo mencionados en el acuerdo, lo cual podría limitar las oportunidades de financiamiento público o privado en mejores términos y condiciones.

Riesgo de Mercado.
Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado pueden hacer menos atractiva la inversión de los Bonos emitidos y en circulación, y/o un desmejoramiento en la condición financiera del Emisor o del entorno bancario y pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos emitidos y en circulación. Considerando lo anterior, por ejemplo, ante un incremento en las tasas de interés del mercado, el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, puede disminuir a una suma menor a aquella que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de los Bonos mencionados.

Riesgo de Solvencia, Apalancamiento, Deuda, ROA y ROE.
En base a los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2021, el Emisor mantiene un índice de liquidez (activos circulantes entre pasivos circulantes) de 0.67 veces lo cual resulta en un capital de trabajo negativo de US$-2,282,333. A la misma fecha el Emisor mantiene una razón de pasivos totales sobre capital pagado de 19,368 veces y una razón de valor nominal de la emisión sobre capital pagado De 15,000 veces (asumiendo los Bonos son emitidos en su totalidad). De igual manera, al cierre del 31 de marzo de 2021, el Emisor registro un retorno sobre activos (ROA) de -0.00% y un retorno sobre patrimonio (ROE) de -4.9%%.

Riesgo Pasivo sobre Capital Pagado.
De colocarse la totalidad de la emisión de bonos, la relación es de 18,000 veces, con cifras al 31 de marzo de 2021.

Al 31 de marzo 2021 el impacto de la Emisión se refleja a continuación:

En US$	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
Pasivos Corrientes:		
Sobregiro Bancario (Leasing)	8,355	8,355
Cuentas por Pagar Proveedores	5,254,362	5,254,362
Cuenta por Pagar Otros	61,361	61,361
Retenciones por Pagar	1,693,017	1,693,017
ITBMS por Pagar	369	369
Pasivos No Corrientes:		
Arrendamiento	22,647	22,647
Prestamos por Pagar	138,004,774	-
Bonos por Pagar	-	180,000,000
Cuentas por Pagar Relacionadas	144	144

Cuentas por Pagar Accionistas		22,210,106		22,210,106
Abono de Clientes		26,432,901		26,432,901
Total de Pasivos		**193,688,038**		**235,683,264**
Patrimonio				
Capital en Acciones		10,000		10,000
Utilidad Acumulada	-	48,874	-	48,874
Superavit por Revaluacion		119,632		119,632
Impuesto Complementario	-	153	-	153
Total de Patrimonio:		**80,605**		**80,605**
Total de Pasivos + Patrimonio		**193,768,643**		**235,763,869**
Pasivos Financieros / Capital		**13,803x**		**18,003x**

C. El Entorno

Riesgo país.
Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicadas en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de pago dependen principalmente de las condiciones políticas y económicas en Panamá.

Riesgo político.
La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas tarifarias, políticas reglamentarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, fiscales, monetarias u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un impacto negativo en el negocio del Emisor. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de manera que afecte desfavorablemente el negocio y operaciones del Emisor y la capacidad del Emisor de cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

Riesgo de cambios en materia fiscal.
El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos adicionales. El Emisor no garantiza que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos, las ganancias de capital generados de enajenaciones de los Bonos y los créditos fiscales, según se describe en este documento, no sufrirá cambios en el futuro. El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco legal y fiscal, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

Riesgo de regulación.
Variaciones en la regulación de la actividad del Emisor podrían incidir en su rentabilidad. Adicionalmente, cambios en materia fiscal, laboral, comercial entre otros pueden incidir en las operaciones del Emisor. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variación en el marco regulatorio aplicable al sector Inmobiliario.

Riesgo de inflación.
Si la inflación en Panamá superara la Tasa de Interés de alguna de las Series de los Bonos de la Emisión, estos perderían valor en términos reales.

Riesgo jurisdiccional.
El Emisor, es una sociedad debidamente incorporada y organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, y como tal, es una persona jurídica de derecho y está sujeta a posibles acciones legales por parte de entidades e instituciones de orden público o personas naturales o jurídicas. El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones que generen un impacto negativo en el marco regulatorio aplicable al sector inmobiliario.

D. La Industria

Riesgo por competencia.
Existen otros proyectos y otros desarrollos inmobiliarios de locales comerciales que en el futuro podrían causar que la ocupación de los locales comerciales ubicados en el centro comercial Federal Mall, se reduzca en la medida en que al momento de renovar los contratos de arrendamiento uno o más de los actuales arrendatarios opten por trasladarse a otra ubicación. De igual forma, una mayor competencia en el mercado de locales comerciales podría resultar en la renovación de los contratos de arrendamiento a términos menos favorables para el Emisor.

Riesgo de litigios legales.
A la fecha de autorización del registro de la presente emisión, el emisor no mantiene litigios legales pero esto no garantiza que se puedan producir durante la vigencia de la Emisión.

Riesgo por volatilidad.
Factores como fluctuaciones de la tasa de interés del mercado, que haga menos atractiva la inversión en los Bonos emitidos y en circulación, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos. Un incremento en las tasas de interés de mercado, puede disminuir el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, a un precio menor a aquel que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de los mismos.

Corridas bancarias.
La industria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas relacionadas a la industria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio.

Riesgo de regulación o legislación.
La industria está expuesta a cambios y modificaciones en el ámbito regulatorio que pudiesen generar consecuencias negativas en las operaciones de la industria como lo son: 1) cambios en el marco fiscal, 2) modificaciones a los incentivos ofrecidos a multinacionales que se establezcan en Panamá, entre otras.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. Detalles de la Oferta

La Emisión realizada por el Emisor consiste en un programa rotativo de Bonos Corporativos en el cual el Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder la suma de ciento ochenta millones de Dólares (US$180,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual fue autorizada por resolución de la Junta Directiva del Emisor adoptada el 4 de agosto de 2021. Los Bonos serán emitidos en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado. Esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, bajo la Resolución SMV No. 410-21 de 26 de agosto de 2021. Los accionistas del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente de los Bonos. Igualmente, no tienen restricción alguna para la compra de los Bonos. No existe limitación de los derechos de los Bonos en cualquiera otra obligación o contrato del Emisor. En base a los estados financieros del 31 de marzo de 2021, la relación entre el monto de esta Emisión y el capital pagado del Emisor es de 18,000 veces.

La base de cálculo que se utilizará para el cómputo de los intereses de los Bonos es días transcurridos entre 360.

La Fecha de Oferta de cada una de las Series será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de su respectiva Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, listados en la Bolsa Latinoamericana de Valores, y estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

1. Clase y Denominación, Emisión, Autenticación, Fecha y Registro de los Bonos

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US$ 1,000.00), y en múltiplos de esta denominación.

Los montos de las emisiones de las Series serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de su respectiva Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

El Emisor ha designado a Prival Bank, S.A. para que actúe como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

2. Precio de Venta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al 100% de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en

el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono en el corro de bolsa, más los intereses acumulados, en Dólares, en la Fecha de Emisión. En caso de que la Fecha de Emisión de un Bono sea distinta que la Fecha de Oferta o de una Fecha de Pago, al precio de venta del Bono se sumarán los intereses correspondientes a los días transcurridos en la Fecha de Pago inmediatamente precedente a la Fecha de Emisión del Bono (o desde la Fecha de Oferta si se trata del primer Período de Interés) y la Fecha de Emisión del Bono.

3. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital

Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la Fecha de Vencimiento mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono o el saldo insoluto a capital de los Bonos, según corresponda, se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, la cual será comunicada por el Emisor mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, que será notificado a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores, pudiendo ser pagados, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, según corresponda, o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, según se establezca en el respectivo Suplemento.

Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante un cronograma de amortizaciones a capital en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

4. Tasa, Cómputo y Pago de Interés

La Tasa de Interés de cada una de las Series a ser emitidas, será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Este suplemento será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores.

Los Bonos devengarán la Tasa de Interés con respecto a su Saldo Insoluto, pagadera en cada Fecha de Pago, desde su Fecha de Emisión hasta su Fecha de Vencimiento o hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad, cualquiera que ocurra primero. La Tasa de Interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija, variable o una combinación de ambas (incluyendo la conversión de tasa fija a variable o viceversa) y será determinada según las necesidades

del Emisor y la demanda del mercado. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El Emisor puede decidir que la tasa variable sea la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el mismo, a aquella tasa de referencia SOFR (*Secured Overnight Financing Rate*), PRIME (Tipo de interés preferencial que los bancos estadounidenses aplican en créditos a corto plazo) o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en dólares, según las condiciones de mercado en ese momento.

La tasa combinada se puede determinar en función de un tramo fijo más un tramo variable que podrá ser calculado en función de las tasas variables de referencia en el mercado y/o en función de las ventas y/o alquileres de los locales comerciales del Centro Comercial Federal Mall.

El pago de intereses se hará el último día de cada Periodo de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

Los intereses pagaderos en cada Fecha de Pago con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia, para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el día de pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) días, y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Para cada una de las Series de los Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad de pago de intereses, la cual podrá ser mensual, bimensual, trimestral o semestral, mediante un suplemento al Prospecto informativo, que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores.

5. Condiciones especiales de las Series No Garantizadas.

El Emisor solo podrá realizar el pago de intereses de los Bonos de la Series No Garantizadas, siempre que cumpla con las siguientes condiciones: 1) Que no se ha declarado alguno de los Eventos de Incumplimiento a que se refiere la sección III.A.14 de este Prospecto Informativo. 2) Que el Emisor esté al día en el pago de intereses y capital cuando así corresponda de las Series Garantizadas. 3) Que se hayan perfeccionado todas las garantías correspondientes a la Series Garantizadas.

El pago de capital de las Series No Garantizas será en la fecha de vencimiento o redención anticipada, según corresponda, o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, según se establezca en el respectivo Suplemento, y estará condicionado en sus pagos a capital mientras existan Bonos de las Series garantizadas emitidos y en circulación.

6. Forma de los Bonos

(a) Bonos Globales

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada y estarán sujetos al Régimen de Tenencia Indirecta de Valores establecido en el Capítulo III del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") o cualquier otra central de valores debidamente autorizada para operar en la República de Panamá, la cual acreditara en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe.

La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo con los términos y condiciones de los Bonos. Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participantes de LatinClear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, a Prival Securities Inc., quien es el puesto de bolsa y casa de valores designado para la venta de la presente Emisión.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo los Bonos se harán a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Bonos, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos, de acuerdo con sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no

son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo con instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los Bonos con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Contrato de Administración celebrado entre LatinClear y el Emisor, obligará a LatinClear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que LatinClear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Bonos en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

7. Título, Transferencia y Canje del Bono

(a) Título; Tenedor Registrado

Los derechos bursátiles con respecto a los Bonos estarán limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

(b) Transferencia del Bono

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Bonos para dar en prenda sus derechos a persona o entidades que no son Participantes, estará sujeta al cumplimiento de la Ley de Mercado de Valores para su constitución y perfeccionamiento.

8. Agente de Pago, Registro y Transferencia

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Agente de Pago, Registro y Transferencia está encargado de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, sujetos a aprobación del Emisor, y efectuar los pagos de intereses en cada Fecha de Pago, mantener el Registro de Tenedores, ejecutar los traspasos pertinentes y actuar como Agente de Pago, Registro y Transferencia en la redención o en el pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuara dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor.

En el evento en que se emitan Series garantizadas, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, será el único encargado de autorizar al fiduciario, para que reemplace, libere o adicione garantías.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, avisando previamente y por escrito al Emisor con al menos treinta (30 días calendarios de antelación a la fecha en que desea hacer efectiva su renuncia.

Dentro del plazo antes indicado, el Emisor deberá nombrar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, y, en caso de no hacerlo, el Agente de Pago, Registro y Transferencia tendrá la opción de nombrarlo por cuenta y a nombre del Emisor. No obstante, la renuncia del Agente de Pago, Registro y Transferencia no será efectiva hasta que haya sido nombrado un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En todo caso, Agente de Pago, Registro y Transferencia sustituto deberá ser un Agente de Pago, Registro y Transferencia con oficinas en la Ciudad de Panamá y con licencia bancaria general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

El Emisor sólo podrá remover al Agente de Pago, Registro y Transferencia en los siguientes casos:

a) En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia bancaria general sea cancelada o revocada;

b) En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea intervenido por la Superintendencia de Agente de Pago, Registro y Transferencias;

c) En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

d) En caso que el Agente de Pago, Registro y Transferencia incumpla sus obligaciones bajo el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia.

En caso de remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia, el Emisor deberá suscribir un acuerdo de sustitución o un nuevo contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, con

un Agente de Pago, Registro y Transferencia de reconocido prestigio con oficinas en la ciudad de Panamá y con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos.

En caso de renuncia o remoción que deberá ser notificada con al menos treinta (30) días de anticipación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá entregar al Emisor y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que expiró el plazo descrito en el segundo párrafo de esta sección, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido el Registro, un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, habiendo deducido los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago, Registro y Transferencias saliente por la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia. Adicionalmente, el Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente devolverá al Emisor los honorarios que le hayan sido pagados de forma anticipada en proporción al resto del plazo que falte para completar el año.

Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

9. Disposiciones Generales sobre Pagos

Toda suma pagadera por el Emisor a los Tenedores Registrados en una Fecha de Pago de conformidad con los Bonos será pagada a la persona que sea el Tenedor Registrado según el Registro en la fecha de determinación fijada por el Emisor en relación con el pago que se hará en dicha Fecha de Pago.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en nombre del Tenedor Registrado, en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia designadas para dicho propósito, mediante el sistema de compensación del Banco Nacional de Panamá.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono será pagada por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a nombre del Tenedor Registrado, poniendo a disposición de la central de valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha central de valores. En el caso de Bonos, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes, una vez que reciba los fondos del Agente de Pago, Registro y Transferencia. El Tenedor Registrado de un Bono será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos, deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado por el Banco a LatinClear como Tenedor Registrado de un Bono. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono tendrá derecho a recurrir contra el Banco en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono.

No es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo, salvo en el caso de pagos de capital por razón de la redención total o parcial del Bono.

Todos los pagos que haga el Emisor en relación con los Bonos serán hechos en Dólares.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos ya sean de capital, intereses, montos adicionales, gastos o cualquier otro tipo, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto.

10. Intereses Moratorios; Dineros No Reclamados

(a) Intereses Moratorios:

En caso de Mora, ya sea en el pago del capital o de los intereses, el Emisor pagara al Tenedor Registrado del Bono de la Serie que corresponda a la tasa de interés pactada en el Bono, más dos por ciento (2%) anual desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, hubiese vencido y fuese exigible hasta la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad.

11. Retención por Impuestos

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

12. Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a su entera discreción, parcialmente o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de las mismas según lo estipulado en los Suplementos al Prospecto Informativo de cada Serie. Cualquier Redención Anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier fecha. No habrá penalidad para las redenciones parciales y totales de cada una de las Series de los Bonos. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente los Bonos de una de las Series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, mediante un aviso con no menos de siete (7) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico de amplia circulación en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

En caso de que un cambio en materia fiscal o regulatoria afecte el rendimiento percibido por los Tenedores Registrados, el Emisor deberá: (i) realizar una redención anticipada sobre la totalidad de los Bonos, en un período no mayor de seis (6) meses, sin penalidad alguna; o (ii) hacer un ajuste en los pagos de manera tal que los Tenedores Registrados perciban el mismo rendimiento posterior al cambio en materia fiscal o regulatoria.

El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos que no sea efectivamente pagado en una Fecha de Redención Anticipada continuará devengando intereses a la Tasa de Interés aplicable a dicha Serie hasta su pago.

No habrá un monto mínimo para las redenciones parciales de los Bonos. En caso de existir límites para las redenciones parciales de los Bonos de las Series éstos se establecerán en los Suplementos al Prospecto Informativo de dichas Series.

El Emisor comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a LatinClear con no menos de siete (7) días de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada de una de las series o de la totalidad de las mismas.

13. Compromisos del Emisor

(a) Declaraciones:

1. El Emisor es una sociedad debidamente organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, con plena capacidad legal para suscribir toda la documentación que se requiera en relación con el registro y colocación de los Bonos.

2. Toda la documentación requerida en relación con la Emisión, registro y colocación de los Bonos ha sido debidamente autorizada por el Emisor y constituye una obligación legal, valida y exigible al Emisor.

3. Toda la documentación relacionada a la Emisión, registro y colocación de los Bonos no viola o contradice ninguna ley o regulación de la República de Panamá y no infringe, viola o contradice el Pacto Social, resoluciones corporativas vigentes o ningún contrato del cual el Emisor es parte.

4. Toda la documentación e información suministrada por el Emisor al Agente de Pago, Registro y Transferencia es cierta y verdadera y no se han realizado declaraciones falsas sobre hechos de importancia relacionados al Emisor ni suministrando información falsa relacionada a la situación financiera del Emisor.

5. No existe litigio o procedimiento arbitral pendiente contra el Emisor o contra cualesquiera de sus activos, o causa para suponer que se pueda instaurar en su contra o en contra, demanda alguna que pudiera tener un resultado adverso, que afecte o pueda afectar la condición financiera del Emisor.

6. El Emisor se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones comerciales y no es parte en proceso alguno de quiebra, concurso de acreedores, dación en pago, liquidación, quita y espera, renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

7. Los estados financieros auditados del Emisor fueron preparados por auditores externos de reconocimiento internacional y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, consistentemente aplicadas, y presentan junto con sus notas complementarias una visión correcta de la posición financiera y de los resultados de las operaciones del Emisor durante los periodos que cubren, y no existen pasivos corrientes o contingentes que no se encuentren adecuadamente reflejados en los mismos.

8. El Emisor no ha incurrido en ninguno de los Eventos de Incumplimiento ni se encuentra en Mora con respecto a acuerdo o contrato alguno del cual sea parte

o que involucre sus activos o pasivos, que pudiese afectar materialmente su negocio o su position financiera.

9. El Emisor se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Nacional y al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales. No existen controversias fiscales o auditados, exámenes o alcances u otros procedimientos similares pendientes que de ser resueltos desfavorablemente pudiesen afectar materialmente su posición financiera.

10. No existe un cambio material adverso que pueda afectar al Emisor, ya sea en (i) el negocio o (ii) en la condición financiera (iii) en los resultados de operaciones o (iv) en las perspectivas futuras de negocios.

(b) Obligaciones de Hacer:

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos autorice expresamente y por escrito lo contrario y exceptuando cualquier acápite relacionado al cumplimiento de normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores, las cuales son de obligatorio cumplimiento mientras los Bonos estén debidamente registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, el Emisor se obliga a hacer lo siguiente:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal los estados financieros del Emisor correspondientes a dicho periodo, debidamente auditados por una firma de auditores independiente. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internaciones de Contabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo 2-2000 en concordancia con el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

2. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia a más tardar dos (2) meses después del cierre de cada trimestre, los estados financieros interinos trimestrales del Emisor correspondientes a dicho periodo. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internaciones de Contabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo 2-2000 en concordancia con el Acuerdo 8-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores.

3. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes de actualización trimestrales y anuales (IN-T, IN-A, respectivamente), a los cuales se acompañan los estados financieros correspondientes, según se establece en el Acuerdo 18-2000 de la Superintendencia del Mercado de Valores y sus respectivas modificaciones, lo que contempla su divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los medios listados en el referido Acuerdo.

4. Cumplir con todas las leyes y decretos vigentes en la República de Panamá, que incidan directa o indirectamente en el curso normal de sus negocios.

5. Suministrar la calificación de riesgo del Emisor y sus actualizaciones.

6. Pagar todos los impuestos, tasas y contribuciones, de acuerdo con lo que establecen las leyes de la República de Panamá.

7. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener en vigencia todas las licencias y permisos de los cuales el Emisor es titular y que sean materiales para el manejo de sus negocios.

8. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo, pero no limitado a cualquier obligación bancaria.

9. Manejar todas las transacciones con compañías afiliadas y compañías relacionadas en términos de mercado, justos y razonables.

10. Proporcionar al Agente de Pago, Registro y Transferencia reportes en cuanto a: (i) La ocurrencia de un Evento de Incumplimiento dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la ocurrencia del mismo; (ii) Informes sobre cualquier acción o procedimiento que este siendo adelantando ante jueces, tribunales, entidades, gubernamentales o tribunal de arbitramento que superen los CINCO MILLONES DE DOLARES (US$5,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dentro de los veinte (20) días calendarios siguientes a la fecha en que haya sido notificado de tal acción o procedimiento, y; (iii) Información material relativa a su situación fiscal y al cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

11. Utilizar los fondos de la Emisión exclusivamente para los fines indicados en el Prospecto Informativo.

12. Efectuar puntualmente los pagos de capital, intereses, comisiones y cualquier otro monto adeudado.

13. Mantener sus libros de registros de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Panamá.

14. Suministrar cualquier información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia razonablemente requiera para seguir la condición y desempeño del Emisor.

15. Mantener vigente su existencia legal.

16. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

17. En el caso de existir Series garantizadas con bienes inmuebles, se deberá presentar los avalúos correspondes por una entidad experta independiente. Los avalúos de los bienes inmuebles serán actualizados cada tres (3) años.

18. Cumplir con las disposiciones del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, tal como ha quedado modificado y ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, así como los acuerdos y reglamentos debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores, y con todas las leyes, decretos,

reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá, que le sean aplicables.

(c) Obligaciones de No Hacer:

El Emisor se obligan a no realizar ninguno de los siguientes actos, durante la vigencia de la Emisión de Bonos:

1. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios.
2. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad.
3. Materialmente alterar su existencia sin el previo consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie.
4. Disolverse o solicitar la liquidación voluntaria.

14. Eventos de Incumplimiento

Los siguientes eventos constituirán Eventos de Incumplimiento:

1. Si el Emisor incumple su obligación de pagar capital e intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados, en cualquier Fecha de Pago. En caso de que suceda algún Evento de Incumplimiento del Emisor bajo esta causal, el Emisor tendrá quince (15) Días Calendarios, contados a partir de la fecha en que se debió realizar el pago, para remediar y subsanar el Evento de Incumplimiento, y realizar el pago correspondiente de capital o intereses derivados de los Bonos.
2. Si el Emisor incumpliere las Obligaciones de Hacer, las Obligaciones de No Hacer, o cualquiera otra obligación o condición estipulada bajo cualquiera de los demás documentos de la Emisión y dicho incumplimiento no sea remediado dentro del Período de Cura.
3. Si el Emisor incumple con alguna representación o garantía contenida bajo cualquiera de los Documentos de la Emisión y no es remediado dentro del Periodo de Cura.
4. Si el Emisor incurriera en algún evento de incumplimiento bajo otro contrato de crédito bajo un monto superior a CINCO MILLONES DE DOLARES (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América, que tuviera como consecuencia que la deuda fuese declarada como de plazo vencido o se aceleren las obligaciones de pago contraídas por el Emisor bajo dicho contrato ("Cross Default").
5. Si se decreta la quiebra o insolvencia del Emisor.
6. Si el Emisor faltase al cumplimiento o pago de una sentencia final y definitiva u otras órdenes judiciales que de que fuesen sujeto, ya tomadas en forma individual o conjunta, superior a los CINCO MILLONES DE DOLARES (US$5,000,000) moneda legal de los Estados Unidos de América.

7. Si se decreta o ejecuta un embargo o procedimiento similar sobre cualquiera de los activos del Emisor por un monto igual o superior a CINCO MILLONES DE DOLARES (US$5,000,000), y dicho proceso no es afianzado dentro del Periodo de Cura a partir de la fecha de dicho embargo o procedimiento.

8. Si el Emisor viola alguna disposición legal vigente de la República de Panamá siempre y cuando afecta la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones detalladas en el presente Prospecto Informativo.

En caso de que uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del Período de Cura o del plazo estipulado en caso de aquellos que tengan plazo de subsanación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie correspondiente se lo soliciten, podrá expedir una Declaración de Vencimiento Anticipado, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de los Bonos, la cual será comunicada al Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de todas las Series de la Emisión se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

En caso de incumplimiento por parte del Emisor, el Agente de Pago, Registro y Transferencia será la persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series.

15. Enmiendas y Cambios

Toda la documentación que ampara los Bonos, incluyendo estos términos y condiciones, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos con el propósito único de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

En el caso que el Emisor solicite modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series y de su respectiva documentación, requerirá el voto favorable de la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie. Las modificaciones de la Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento y Garantía de cualquiera de las Series requerirán de la aprobación de la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie.

En el caso de una modificación a los términos y condiciones de los Bonos se deberá cumplir con las normas adoptadas por la Superintendencia del Mercado de Valores en el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, modificado por el Acuerdo 3-2008, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores o el que esté vigente en ese momento.

Para aquellos casos, que no representen una modificación a los términos y condiciones de los Bonos, pero que requiera la aprobación previa de los Tenedores Registrados, dicha aprobación o consentimiento se obtendrá de las siguientes maneras:

- Mediante el envío de una nota, ya sea mediante notificación escrita o correo electrónico, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la dirección que aparezca en el Registro, solicitando de cada Tenedor Registrado su aprobación o no sobre el tema a discutir, dicha nota deberá contener el plazo que tendrá el Tenedor Registrado para enviar su respuesta al requerimiento, dicho plazo no podrá ser, en ningún momento inferior a cinco (5) Días Hábiles, contados a partir del envío de la correspondiente solicitud; o

- El Agente de Pago, Registro y Transferencia y/o la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos, podrán solicitar la celebración de una reunión, para tomar las decisiones que correspondan, para lo cual se deberá seguir el siguiente procedimiento: a) La convocatoria para una reunión de Tenedores Registrados deberá enviarla el Agente de Pago, Registro y Transferencia con no menos de siete (7) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la reunión, mediante el envío de una nota, ya sea mediante notificación escrita o correo electrónico, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la dirección que aparezca en el Registro; b) En la primera convocatoria de toda reunión de Tenedores Registrados, constituirá quórum la presencia de una Mayoría de los Tenedores Registrados. En la segunda convocatoria, el quórum se constituirá con el número de los Tenedores Registrados que se encuentren presentes o representados; c) las decisiones en dichas reuniones se tomarán conforme a lo establecido en el presente documento respecto a las decisiones que pueden ser tomadas por una Mayoría de los Tenedores Registrados y aquellas que deberán ser tomados por una Súper Mayoría de los Tenedores Registrados.

16. Restricciones de la Emisión

La Emisión no está limitada en cuanto a un número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

17. Notificaciones

(a) Notificaciones al Emisor y al Agente de Pago, Registro y Transferencia

Cualquier notificación o comunicación de los Tenedores Registrados al Emisor, al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de courier prepagado, a la dirección que se detalla a continuación:

Al Emisor:

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá.
Atención: Miriam Moreno.
Teléfonos: 207-8888
Correo electrónico: mmoreno@glp.com.pa

Al Agente de Pago, Registro y Transferencia:

PRIVAL BANK, S.A.
Calle 50 y Calle 71,
Edificio Prival
San Francisco, Ciudad de Panamá
Apartado 0832-00396
Panamá, República de Panamá
Atención: Agente de Pago, Registro y Transferencia
Teléfono +507 303 1900

El Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus respectivas direcciones antes indicadas mediante notificación a los Tenedores Registrados.

Las notificaciones enviadas por courier se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

(b) Notificaciones a los Tenedores Registrados

Cualquier notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse por escrito (i) mediante entrega personal, (ii) mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en los registros del Agente de Pago, o (iii) mediante publicación en un diario matutino de amplia circulación en la ciudad de Panamá, a opción de la persona que envía la notificación o comunicación.

Si la notificación o comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso en la fecha de la publicación en dicho diario.

18. Ley Aplicable

Los Bonos se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá relativos a esta materia.

B. Plan de Distribución de los Bonos

Los Bonos del Programa serán colocados en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Para efectos de la colocación de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., el Emisor ha contratado los servicios de Prival Securities Inc., empresa con licencia de Casa de Valores y propietaria de un puesto de bolsa debidamente registrado en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., miembro de LatinClear y que cuenta con Corredores de Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución CNV No. 119-10 de 16 de abril de 2010, para llevar a cabo la negociación de los Bonos a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. La colocación se hará mediando el mejor esfuerzo del intermediario, tal como se estipula en el contrato de corretaje.

El Emisor podrá o no pagar a Prival Securities Inc., por realizar la negociación de los Bonos en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. En el evento de que se establezca una comisión, sobre el valor nominal de los Bonos negociados, la misma podrá oscilar entre 0.10% a 0.60% del monto de la emisión. Las comisiones que se generen por la

negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los valores. No se generarán comisiones por la colocación y negociación de los Bonos.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la Superintendencia del Mercado de Valores como por la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., referentes al registro, supervisión y negociación primaria del Presente Programa.

El Emisor podrá distribuir los Bonos entre inversionistas individuales e institucionales en general. Por tanto, los Bonos objeto de la presente Emisión no serán ofrecidos únicamente a inversionistas que presenten un perfil específico y podrán ser adquiridos por todo aquel que desee realizar una inversión en dichos valores, siempre y cuando exista disponibilidad en el mercado. Los Bonos no serán ofrecidos simultáneamente en los mercados de dos o más países y un tramo no ha sido o está siendo reservado para algunos de estos. Ninguna porción de la Emisión ha sido reservada para ser utilizada como instrumento de pago en relación con la adquisición de activos o el pago de servicios; ni con respecto a ofertas, ventas o transacciones en colocación privada o dirigidas solamente a inversionistas institucionales o inversionistas específicos.

La Emisión no mantiene limitantes en cuanto al número de tenedores o restricciones a los porcentajes de tenencia que puedan menoscabar la liquidez de los valores. No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Prival Securities Inc. El Programa Rotativo de Bonos Corporativos no mantiene limitantes en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia o derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

Los accionistas mayoritarios, sociedades afiliadas o controladoras podrán subscribir todo o parte de la oferta de los Bonos.

C. Mercados

La oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 410-21 de 26 de agosto de 2021. Esta autorización no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

D. Gastos de la Emisión

En US$	**Precio al Público**	**Gastos de Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	$ 1,000.00	$ 4.93	$ 995.07
Total	$ 180,000,000.00	$ 887,640	$ 179,112,360

En US$	**Periodicidad**	**Gasto Aproximado**	**% de la Emisión**
Prival Bank, S.A. y Prival Securities, Inc.			
Comisión de Estructuración y Colocación+ ITBMS	Única	674,100	0.37%
Comisión de Agente de Pago + ITBMS	Anual	16,050	0.01%
Comisión de Agente Fiduciario	Anual	0	0.00%
Bolsa de Valores de Panamá, S.A.			
Tarifa de negociación	Única	80,477	0.04%
Tramite de Registro de la Emisión	Por serie	150	0.00%
Tarifa de inscripción	Primera serie	350	0.00%
Renovación	Serie Adicional	75	0.00%
Central Latinoamericana de Valores, S.A.			
Registro emisión + ITBMS	Única	1,070	0.00%
Mantenimiento + ITBMS	Anual	268	0.00%
Superintendencia del Mercado de Valores			
Tarifa de registro ante la SMV por Oferta Pública	Única	63,000	0.04%
Tarifa de Supervisión	Anual	20,000	0.01%
Otros gastos relacionados a la Emisión			
Honorarios legales + ITBMS	Única	32,100	0.02%
Total*		**887,640**	**0.49%**

E. Uso de los Fondos Recaudados

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

La deuda bancaria del Emisor corresponde a una Línea de Crédito de Construcción Sindicada para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, ubicado en la ciudad de David, Provincia de Chiriquí. La deuda a marzo de 2021 es la siguiente:

Banco	**Deuda**
Prival Bank	17,915,516
Banistmo	17,056,946
Global Bank	17,056,946
Banco Aliado	34,113,891
Capital Bank	11,371,297
BICSA	11,371,297
Banco Lafise	5,685,649
St Georges Bank	6,966,629
Banco Mercantil	4,976,430
Banco Ficohsa	3,411,389
Banco Banisi	1,705,695
Unibank	1,142,690
Bibank	2,046,426
Metrobank	3,183,975
Total Deuda Sindicado	**138,004,774**
Aliado leasing	**31,002**
Total Préstamos	**138,035,776**

F. Impacto de la Emisión

De darse la colocación de la totalidad de los Bonos, el efecto de la Emisión en la capitalización de la empresa, utilizando los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2021 como base de análisis, sería el siguiente:

En US$	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
Pasivos Corrientes:		
Sobregiro Bancario (Leasing)	8,355	8,355
Cuentas por Pagar Proveedores	5,254,362	5,254,362
Cuenta por Pagar Otros	61,361	61,361
Retenciones por Pagar	1,693,017	1,693,017
ITBMS por Pagar	369	369
Pasivos No Corrientes:		
Arrendamiento	22,647	22,647
Prestamos por Pagar	138,004,774	-
Bonos por Pagar	-	180,000,000
Cuentas por Pagar Relacionadas	144	144
Cuentas por Pagar Accionistas	22,210,106	22,210,106
Abono de Clientes	26,432,901	26,432,901
Total de Pasivos	**193,688,038**	**235,683,264**
Patrimonio		
Capital en Acciones	10,000	10,000
Utilidad Acumulada	- 48,874	- 48,874
Superávit por Revaluación	119,632	119,632
Impuesto Complementario	- 153	- 153
Total de Patrimonio:	**80,605**	**80,605**
Total de Pasivos + Patrimonio	**193,768,643**	**235,763,869**
Pasivos Financieros / Capital	**13,803x**	**18,003x**

G. Garantías

Los Bonos podrán ser garantizados o no garantizados por un Fideicomiso de Garantía. El Emisor determinará, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, si alguna de las Series estará garantizada o no. La información sobre las garantías y toda la documentación relacionada, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series, será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio, de al menos quince (15) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie respectiva, para que el mismo sea analizado y aprobado por esta Superintendencia. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización, el Emisor podrá comunicar mediante Suplemento al Prospecto Informativo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores con no menos de tres (3) días Hábiles antes de la Oferta Respectiva, la garantía y demás condiciones de la Serie que será garantizada. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá detallar y cumplir con todos los puntos solicitados por el Texto único del Acuerdo No. 2-10, sección Garantías.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo del Emisor

F.C. Inmobiliaria, S.A. es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No.5,239 de 21 de mayo de 2002 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 417872, Documento 353954 del Registro Público desde el 31 de mayo de 2002, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá y con domicilio

(a)

comercial Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 207 8888, fax +507 207 8804.

El Pacto Social del Emisor contempla que su término de duración será perpetuo. Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión, o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente, al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querellada ante ningún tribunal local o extranjero.

Desde su fundación y hasta la fecha del presente Prospecto, las acciones de la empresa no han sido parte de ningún intercambio, swap, o suscripción preferente. Desde su constitución hasta la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones.

El Emisor se encuentra por culminar la etapa de construcción de Federal Mall y al cierre del 31 de marzo de 2021 ha registrado ventas de locales comerciales. El Emisor estima que el centro comercial esté abierto al público con todas las anclas para finales del mes de junio o inicios de julio de 2021.

B. Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de marzo de 2021 y un resumen explicativo:

En US$		**Dic. 2020 (A)**		**Mar. 2021 (I)**
Pasivos Corrientes:				
Arrendamiento Financiero		8,355		8,355
Cuentas por Pagar Proveedores		3,887,937		5,254,362
Retenciones a Contratistas por Pagar		1,893,609		1,693,017
Gastos Acumulados por Pagar		1,978		-
Cuentas por Pagar Otros		-		61,361
ITBMS por Pagar		-		369
Pasivos No Corrientes:				
Arrendamiento Financiero		22,647		22,647
Obligaciones Bancarias		135,577,719		138,004,774
Cuentas por Pagar Relacionadas		144		144
Cuentas por Pagar Accionistas		22,210,106		22,210,106
Depósitos de Clientes		26,483,032		26,432,901
Total de Pasivos:		**190,085,527**		**193,688,038**
Patrimonio				
Capital en acciones		10,000		10,000
Déficit Acumulado	-	38,510	-	48,874
Superávit por Revaluación		119,632		119,632
Impuesto Complementario	-	153	-	153
Total de Patrimonio:		**90,969**		**80,605**

A la fecha del presente Prospecto, el Emisor no ha recibido oferta de compra o intercambio por terceras partes incluyendo a empresas subsidiarias, afiliadas y sociedad(es) controladora(s) respecto de las acciones de la solicitante.

C. Capital Accionario

El detalle de la composición accionaria del Emisor a la fecha de los estados Financieros se presenta a continuación:

Clase de acciones	Acciones autorizadas	Acciones emitidas y pagadas	Valor nominal	Capital pagado
Acciones Comunes	500	500	Sin Valor	10,000
Menos: Acciones en Tesorería	-	-	-	-
Total	**500**	**500**	**-**	**10,000**

Al 31 de diciembre de 2020 el capital pagado del Emisor era de US$10,000 y su patrimonio total era de US$90,969 con un capital autorizado de 500 acciones comunes, sin valor nominal.

A la Fecha de Oferta no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación. A la fecha del presente Prospecto Informativo no existían acciones suscritas no pagadas y el Emisor no contaba con acciones en tesorería. El Emisor no cuenta con una política de dividendos definida. Las decisiones sobre los dividendos a pagar son tomadas exclusivamente a discreción de la Junta Directiva del Emisor.

D. Descripción del Negocio

1. Giro Normal del Negocio

F.C. Inmobiliaria es una compañía constituida en el año 2002, y es el promotor de la construcción del Centro Comercial Federal Mall. Los accionistas de la compañía son promotores y desarrolladores con experiencia y éxito en la ejecución de este tipo de proyectos.

El proyecto Centro Comercial Federal Mall se encuentra ubicado dentro de la finca inscrita al Folio No. 30330065 – 1, con una superficie de 15 Has + 4,315.76 m2, ubicada sobre la nueva Vía Boquete, distrito de David Cabecera, Urbanización Santa Cruz, ciudad de David, provincia de Chiriquí. El mismo consta de un centro comercial desarrollado en 2 niveles, y con 295 locales comerciales, que contemplan locales de distintos tamaños para atender la demanda de toda actividad comercial que opera dentro de un centro comercial de este tipo, tales como locales para comercios varios, restaurantes, cines, etc.; estos locales tienen áreas desde 40 m2, hasta locales anclas que tienen 4 niveles y con más de 15,000 m2.

Este proyecto cuenta con 2 accesos desde la vía Boquete ubicada en la parte frontal, y 1 acceso desde la vía San Carlitos, ubicada en la parte posterior del mismo, y con amplias áreas de estacionamientos para recibir a todos los clientes que visiten el centro comercial.

Anexo al Centro Comercial Federal Mall, se encuentra la ESTACIÓN CENTRAL DE TRANSPORTE Y TURISMO, ubicada sobre la finca inscrita al Folio No. 30330070 – 1, con una superficie de 3 Has + 4,804.68 m2. La estación de transporte está conformada 34 rampas de salida, 4 amplas plataformas para la llegada de los buses, 72 locales comerciales que incluye locales para comercios, restaurantes, boleterías, y encomiendas.

La estación de transporte cuenta con sus accesos independientes a los del centro comercial, desde la vía Boquete, para así mantener independiente en todo momento el tráfico de los buses de transporte colectivo, con el transporte de vehículos particulares.

Su oficina principal se encuentra ubicada en la Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá.

2. Descripción de la Industria

El sector inmobiliario está relacionado con el comportamiento del sector construcción y a la actividad económica. Durante la última década ambos sectores fueron importantes impulsores del crecimiento económico de Panamá. Luego de la pandemia que se presentó en el 2020, ambos sectores se vieron fuertemente afectados por el confinamiento, así como por la reducción de la demanda y las expectativas empresariales, que optaron por reducir su capacidad operativa y en algunos casos proceder a la terminación anticipada de contratos de arrendamientos de locales comerciales.

El PIB de Panamá cayó 17.9% en 2020. El PIB del sector construcción habría caído en aproximadamente US$ 6,782.3 millones, lo que representa una disminución del 51.7% del PIB sectorial. En el caso del sector inmobiliario, la caída en el PIB sería US$ 1,729.8 millones, lo que representa una disminución del 15.3% del PIB sectorial. Debido al fuerte impacto en la caída de ambos sectores y la incidencia en las expectativas de los agentes económicos, el dinamismo del sector inmobiliario no resulta alentador, por lo menos para los próximos tres años.

Durante el año 2020, los sectores de la construcción e inmobiliario representaron 12.3% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, de acuerdo con la fase del ciclo económico que atravesaba el país.

Aunque el mercado ha sufrido varios cambios debido a la pandemia, Federal Mall es el centro comercial más importante en la provincia de Chiriquí.

3. Principales Mercado en que Compite

El Emisor participa del sector inmobiliario, específicamente en el de la venta y alquileres comerciales en la provincia de Chiriquí.

Aunque la competencia en el sector de arrendamiento y venta de inmuebles a bajado en Centros Comerciales, la competencia se mantiene fuerte. El Emisor mantiene la ventaja que es el centro comercial más grande de la provincia de Chiriquí sin competencia de su magnitud comparable. Existe la posibilidad de que este mercado, en el que compite el Emisor, se sature, pero es poco probable dado la ventaja competitiva que tiene el Emisor.

En la actualidad existen diversos desarrollos inmobiliarios que venden y alquilan espacios, para comercios, que compiten de manera directa o indirecta con el Emisor. No obstante lo anterior, un factor de diferenciación importante con otras plazas y centros comerciales es su excelente ubicación, cercanía a zonas de alto impacto de la región. Específicamente el Emisor compite con plazas comerciales pequeñas y que cuenten con negocios algo exclusivos, en lo que, a calidad, presentación y precio, se refieren.

4. Estaciones Climáticas

Variaciones en las condiciones climáticas no afectan el negocio del Emisor.

5. Fuentes y Disponibilidad de Materia Prima

El Emisor no tiene operaciones comerciales que impliquen la compra de materia prima.

6. Patentes y Licencias

El Emisor no tiene operaciones comerciales que requieran el uso de patentes o licencias.

7. Marco Legal y Regulador de la Actividad Económica de Panamá

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con la Ley 32 de 1927, que regula las sociedades anónimas en la República de Panamá.

8. Litigios Legales

A la fecha de este Prospecto, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño, ni ha sufrido sanciones administrativas por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores o una organización autorregulada supervisada por aquella.

9. Restricciones Monetarias

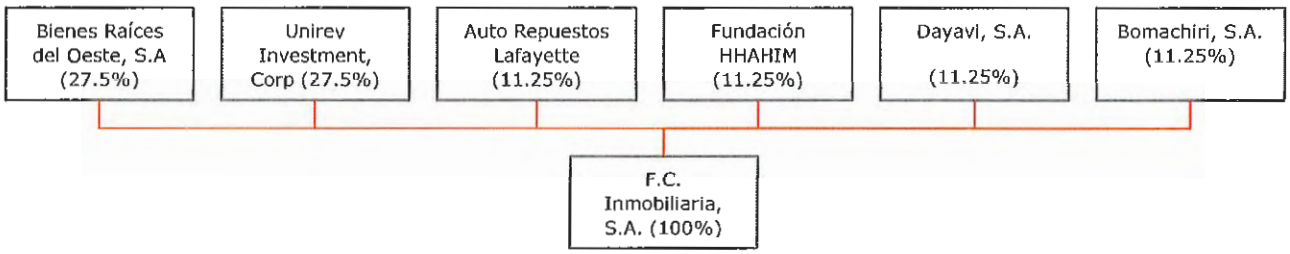
Ni el Emisor ni sus afiliadas tienen restricciones monetarias.

10. Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.

E. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un grupo de acuerdo con el diagrama que se presenta a continuación:



Nombre	Jurisdicción	Domicilio
Bienes Raices del Oeste, S.A.	Panamá	Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá.
Unirev Investment, Corp.	Panamá	Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá.
Auto Repuestos Lafayette	Panamá	Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá.
Fundación HHAHIM	Panamá	Torre Bicsa, piso 37, Aquilino de la Guardia, Panamá,
Dayavi, S.A.	Panamá	Centro Comercial Albrook Mall, local F-G, Panamá.
Bomachiri S.A.	Panamá	Urbanización Industrial Los Angeles Cl Henry Eno, Panamá.

La empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes

F. Propiedades, Plantas y Equipo

El activo principal del Emisor es un conjunto de nueve (9) fincas que suman aproximadamente 27Has + 0312.24 m2, y sus mejoras que incluyen la construcción del Centro Comercial Federal Mall y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en el mismo. Estos activos no corrientes representan el 96.7% del total de Activos del Emisor a marzo de 2021.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

H. Información sobre Tendencias

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021E
PIB (miles de millones de US$)	54.0	57.9	62.2	65.1	66.8	52.9	59.4
Crecimiento real PIB (%)	5.7	5.0	5.6	3.7	3.0	-17.9	12.0
Variación Inflación (%)	0.1	0.7	0.9	0.8	-0.4	-1.6	0.1
Población (millones)	3.9	4.0	4.1	4.1	4.2	4.3	4.3

Fuente Fondo Monetario Internacional

El desempeño de la economía panameña ha sido bastante favorable en los últimos cinco años (2015 – 2019) con un crecimiento promedio de 4.6%, en contraste con un 0.4% de crecimiento promedio de América Latina y del Caribe. El balance macroeconómico positivo se complementa con una inflación moderada, que en los últimos cinco años ha tenido un promedio de 0.5%, y un desempleo que ha ido disminuyendo al ritmo del crecimiento del país, desde niveles del 13.5% en el año 2000, hasta un 7.1% al cierre de 2019.

El Fondo Monetario Internacional estima que al cierre del año 2021 la economía panameña crecerá al 12.0% debido a un fuerte recuperamiento a los efectos económicos del Covid-19. Con la vacuna ya cada vez más accesible y le reapertura del país, gran parte de la actividad económica se está recuperando. Adicionalmente el 2021 se proyecta ser impulsado por el consumo privado, la inversión y las exportaciones. Se contempla además que la finalización de los proyectos de infraestructura seguirá con el crecimiento de la economía en los próximos años.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Cifras Financieras del Emisor

A continuación, se presenta un resumen de las cifras financieras del Emisor:

Balance General	Dic. 19 (A)	Dic. 20 (A)	Mar. 21 (I)
Activos Circulantes	$1,335,347	$6,429,378	$4,735,133
Activos No Circulantes	$172,327,051	$183,747,118	$189,033,511

Activos Totales	**$173,662,398**	**$190,176,496**	**$193,768,643**
Pasivo Circulante	$12,130,893	$5,791,879	$7,017,465
Pasivo No Circulante	$161,424,685	$184,293,648	$186,670,573
Pasivos Totales	**$173,555,578**	**$190,085,527**	**$193,688,038**
Capital Pagado	$10,000	$10,000	$10,000
Utilidad Acumulada	-$22,659	-$38,510	-$48,874
Superávit por Revaluación	$119,632	$119,632	$119,632
Impuesto Complementario	-$153	-$153	-$153
Patrimonio Total	**$106,820**	**$90,969**	**$80,605**
Total De Pasivo y Capital	**$173,662,398**	**$190,176,496**	**$193,768,643**

Estado de Resultados	**Dic. 19**	**Dic. 20**	**Mar. 21**
Total de Ingresos	$0	$27,880	$0
Gastos Generales y Administrativos	$15,996	$43,731	$3,912
Margen Operativo	**-$15,996**	**-$15,851**	**-$3,912**

B. Discusión de los Resultados Financieros y Operativos del Emisor

1. Liquidez

La Razón Corriente al 31 de diciembre de 2020 es de 1.11x, el Emisor muestra un índice alto, representando una mejora con respecto al 31 de diciembre de 2019, cuando presentó 0.11x. Adicionalmente al 31 de marzo de 2021 el Emisor tiene una Razón Corriente de 0.67x.

Al cierre de marzo de 2021 los activos no circulantes totalizaron US$189,033,511 cifra 2.88% mayor al valor de $183,747,118 registrado al cierre de 2020 cual a su vez incrementó un 6.63% contra los $172,327,051 registrados en diciembre de 2019. Este rubro representó el 97.6% del total de los activos en marzo de 2021 y al 96.6% en diciembre del 2020. La diferencia proviene principalmente del avance de la construcción del centro comercial.

Por otro lado, los pasivos no circulantes registraron $186,670,573 al cierre de marzo de 2021 representando un aumento del 1.3% contra la cifra de $184,293,648 en diciembre de 2020. Vale mencionar que los pasivos no circulantes corresponden al 96.4% del total de a cierre de marzo de 2021.

Por otro lado, el Emisor registro para el cierre de marzo de 2021 pasivos corrientes por la suma de US$7,017,465. Dicha cifra fue superior a la suma de US$5,791,879 registrada para el cierre del periodo fiscal de 2020. Dentro de este rubro el incremento provino mayormente del incremento de depósitos recibidos de clientes, durante los años de análisis.

2. Recursos de Capital

El patrimonio del emisor corresponde principalmente al capital pagado y al superávit por revaluación. El capital pagado de US$10,000 correspondiente a 500 acciones sin valor nominal. A marzo de 2021 el patrimonio del Emisor se mantuvo en US$80,605 cercano a niveles de diciembre de 2020 donde contó con un patrimonio total de US$90,969, en línea con el patrimonio registrado a diciembre de 2019. La mayor parte del patrimonio corresponde a un superávit por revaluación de terreno, la cual sumó US$119,632 en marzo de 2021, misma cifra registrada en diciembre de 2020. Los pasivos no corrientes

del Emisor aumentaron en marzo de 2021 a US$186,670,573 versus los US$184,293,648 registrados en diciembre de 2020. Dentro de este rubro, el Emisor mantuvo prestamos por pagar por un total de US$138,004,774 en marzo de 2021, aumentando contra el año anterior cuya cifra sumó US$135,577,719. Por otro lado, del lado de los activos no corrientes el Emisor registro la suma de US$189,033,511, en el cierre de marzo 2021, cifra mayor a los US$183,747,118 en el cierre de diciembre de 2020.

3. Resultados de las Operaciones

El Emisor se encuentra en etapa de desarrollo de su proyecto, por lo tanto, al 31 de marzo de 2021 no ha generado ingresos por ventas o alquileres de los locales comerciales de Federal Mall. Sin embargo, considerando el cierre de diciembre de 2020, se pueden observar ingresos generados por los derechos de utilización de los locales comerciales por un monto de US$73,205. Los gastos generales, administrativos y financieros sumaron $3,912 en marzo de 2021.

Ya que el Emisor de encuentra en periodo de construcción del Centro Comercial Federal Mall, hasta el momento no ha tenido utilidades en el presente periodo ni en los anteriores que están bajo análisis.

C. Análisis de Perspectivas del Emisor

El Emisor terminará la etapa de construcción a mediados del mes de Junio de 2021, y comenzará a percibir ingresos producto de los alquileres y las ventas de sus locales comerciales a terceros.

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Alejandro Alfredo Alemán Miranda	**Presidente**
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	11 de marzo de 1981.
Domicilio Comercial:	Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico:	mmoreno@glp.com.pa
Teléfono:	207-8888

Alejandro Alfredo Alemán Miranda, Presidente y el mayor accionista de Grupo Los Pueblos, S.A. (GLP). GLP es una corporación privada establecida en Panamá, desde 1986 y es uno de los más grandes desarrolladores de proyectos inmobiliarios en América Latina. GLP se dedica a la construcción, promoción y operación de una amplia gama de proyectos comerciales y residenciales, desde centros comerciales, edificios de oficinas, hasta residenciales de alta y baja densidad, como de desarrollos turísticos. En el campo de las actividades de inversión, GLP ha participado en complejos de entretenimiento y franquicias internacionales. GLP trabaja conjuntamente con importantes compañías de renombre local e internacional y mantiene relaciones con los mayores bancos en Panamá

y participa en el desarrollo del Proyecto Panamá, Santa María Golf & Country Club, En estos momentos GLP promueve el Proyecto Inmobiliario más innovador en América Latina, que consiste en la construcción de las primeras islas artificiales, con el propósito de un desarrollo residencial de la más alta calidad y exclusividad, denominado Ocean Reef Island Residences.

Realizó sus Estudios en University of Pennsylvania, Pennsylvania, Estados Unidos de América. Doctorado en American University, Washington DC, Estados Unidos.

Alberto Vallarino Clement	**Tesorero**
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	2 de abril de 1951
Domicilio Comercial:	Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico:	mderivera@grupoverdeazul.com
Teléfono:	307-5077

El Sr. Vallarino recibió su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Cornell (EE.UU), en 1973, donde obtuvo posteriormente, en el año 1974, la Maestría en Administración de Negocios.

Estuvo vinculado a la industria panameña como Gerente General y Vicepresidente Ejecutivo de las empresas Industria Nacional de plásticos, S.A. (1975-1988) y Metalforma, S.A. Destacó por su desempeño como Presidente Ejecutivo de Grupo Banistmo por más de 20 años. Del 2009 al 2011, fue Ministro de Economía y Finanzas. Representó al Gobierno de Panamá en varias entidades internacionales de crédito y de cooperación. Fue miembro de varias Juntas Directivas, incluyendo las de Cable & Wireless Panamá, S.A., Caja de Seguro Social, Banco Nacional de Panamá, Empresa de Transmisión Eléctrica, S.A. (ETESA), entre otras.

Murad Ilarslan Silvera	**Secretario**
Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	11 de febrero de 1959
Domicilio Comercial:	Torre Bicsa, piso 37, Aquilino de la Guardia, Panamá, Rep. de Panamá
Correo Electrónico:	hhahim@yahoo.com
Teléfono:	310-0555

El Sr. Ilarslan recibió su título de Licencia en Derecho en la Universidad de Estambul en el año 1981.

En la actualidad se desempeña como Presidente del Grupo Rafael, el cual se dedica al negocio de comercio al por menor con el Super Centro el Fuerte, de igual forma manejan varios almacenes como La Onda.

2. Empleados de Importancia y Asesores

El Emisor no cuenta con empleados, sin embargo, utiliza el equipo ejecutivo de Grupo los Pueblos, S.A.

3. Asesores Legales

El Emisor ha designado como su asesor legal externo para la preparación de la presente Emisión a la firma Quijano & Asociados. La persona de contacto principal es Oliver Muñoz Esquivel, con correo electrónico: quijano@quijano.com.

Quijano & Asociados está ubicado en Edificio Bloc Office Hub, Piso 5 Santa María Business District Panamá, República de Panamá. Teléfono: +269 2641 Fax: +507 263 0879.

4. Auditores

Nexia Auditores (Panamá) S.C., con domicilio en Vía Brasil, Calle el Acueducto Edificio Brasil 405, Piso No 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0832-2719 WTC, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 302-7800; y Fax: 302-7405, presta al Emisor los servicios de auditoría externa de los estados financieros. El contacto principal es el licenciado Bartolomé Mafla H., con correo electrónico bmafla@nexiapanama.com.

5. Designados por Acuerdos o Entendimientos

Ninguno de los directores, ejecutivos principales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

D. Empleados

El Emisor no cuenta directamente con personal y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de Grupo los Pueblos, S.A.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales en el Emisor se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	Total de Acciones Emitidas y en Circulación (%)	Número de Accionistas	Cantidad Total de Accionistas (%)
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%

Los directores y empleados no tienen participación accionaria en el Emisor.

Cambios en el Control Accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

Plan de Opciones

El Emisor no cuenta con un plan de opción de acciones como método de compensación de sus Directores y Ejecutivos.

VII. ACCIONISTAS

El Emisor es 55% de propiedad de las sociedades Bienes Raíces del Oeste, S.A. y Unirev Invest, Corp., y 45% de propiedad de las sociedades Auto Repuestos Lafayette, S.A., Fundación HHAHIM, Dayavi, S.A. y BOMACHIRI, S.A., todas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá.

La propiedad accionaria de cada uno de sus accionistas se incluye a continuación:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% de las Acciones	Numero de Accionistas	% de la Cantidad Total de Accionistas
1-500	137.50	27.50%	2	55%
1-500	56.25	11.25%	4	45%
Totales	**500.00**	**100%**		**100%**

Desde su fundación, el Emisor no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo con el Pacto Social del Emisor, todas las acciones tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de Accionistas. No existe ningún acuerdo previo que pudiese en una fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

A continuación, detallamos las partes relacionadas, vínculos y afiliaciones del Emisor al 31 de marzo de 2021:

En Activos	**Mar. 2021**
Cuentas por Cobrar:	
Amco Construction Systems	$2,230
Estación Central de Transporte FM	$884
P.H. Federal Mall	$398,082
Total Cuentas por Cobrar	**$401,196**
En Pasivos	**Mar. 2021**
Cuentas por Pagar:	
Diseño y Arquitectura Los Pueblos	$38
Corporación Los Pueblos	$106
Total Cuentas por Pagar	**$144**

Los saldos entre partes relacionadas no mantienen plan de pago fecha de vencimiento ni devengan intereses. Corresponden principalmente a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión.

B. Negocio o Contratos con Partes Relacionadas

La empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

C. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro

Los auditores externos del Emisor y el Asesor Legal Independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor, ni de los Corredores de Valores, ni, ni del Asesor Financiero, ni de los Asesores Legales.

Prival Securities es el agente colocador de la Emisión y subsidiaria 100% de Prival Bank, S.A. Prival Bank es el Agente de Pago, Registro y Transferencia,

D. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

A. Ganancias de Capital

De conformidad con el Artículo 334 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que su enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

B. Intereses

De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido modificado y ha quedado ordenado como Texto Único por la Asamblea Nacional, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores

a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

C. Exoneración de Responsabilidad

Queda entendido que el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por interpretaciones, reformas, o nuevas regulaciones que las autoridades gubernamentales panameñas realicen y que puedan afectar la aplicación y el alcance de la Ley 18 de 2006 y sus modificaciones y el Decreto Ley 1 de 1999 modificada mediante Ley 67 de 2011, afectando de alguna manera los beneficios fiscales que gozan los valores objeto de la presente Emisión.

X. Ley Aplicable

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de Panamá y a los acuerdos, reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

XI. Información Adicional

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, ubicadas en Calle 50, Edificio Global Plaza, Piso 8. El Emisor listará la Emisión de Bonos en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Por tanto, la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa Latinoamericana de Valores ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en el sector bancario de la Ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Bonos que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

XII. ANEXOS

A. Glosario de Definiciones

Agente de Pago, Registro y Transferencia: Persona encargada de autenticar y entregar los Bonos, calcular los intereses de cada Bono, efectuar los pagos correspondientes en cada Fecha de Pago en representación del Emisor, mantener el Registro, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de los Bonos a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda el Agente de Pago, Registro y Transferencia según el Prospecto Informativo y el Contrato de Agencia. Queda entendido y convenido que el Agente de Pago, Registro y Transferencia no garantiza el pago del capital o los intereses de los Bonos, puesto que efectuará dichos pagos con el producto de los fondos que en tal sentido le provea el Emisor. Prival Bank, S.A. actuará como Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión hasta su renuncia o remoción.

Bono(s): Significan los Bonos que forman parte de la Emisión del Programa Rotativo de Bonos Corporativos del Emisor.

Contrato de Agencia: Significa el contrato de agencia, registro y transferencia celebrado entre el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia, según el mismo sea adicionado o modificado de tiempo en tiempo.

Declaración de Vencimiento Anticipado: Declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia por la cual le notifica al Emisor, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a LatinClear, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a los Tenedores Registrados, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Emisor en un evento de incumplimiento conforme se indica en el Prospecto y en los Bonos.

Día Hábil: Todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Emisión: Emisión Pública de Programa Rotativo de Bonos Corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta ciento ochenta millones de Dólares (US$180,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, cuyos términos y condiciones se detallan en sus respectivos Bonos.

Emisor: F.C. Inmobiliaria, sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No.5,239 de 21 de mayo de 2002 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 417872, Documento 353954 del Registro Público desde el 31 de mayo de 2002, domiciliada en Panamá, Rep. de Panamá y con domicilio comercial Calle 56 A Este San Francisco, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá, teléfono +507 207 8888, fax +507 207 8804.

Fecha de Emisión: Fecha en la que el Emisor expide el Bono correspondiente.

Fecha de Oferta Inicial: 1 de Septiembre de 2021.

Fecha de Oferta: Es la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos de cada una de la Series, que será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Fecha de Pago: La fecha de pago de interés y de capital cuando así corresponda en relación a los Bonos de cada Serie, que será determinada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de interés y capital podrá tener periodicidad mensual, bimensual, trimestral, semestral o anual hasta la fecha en la cual el Saldo Insoluto del Bono fuese pagado en su totalidad.

Fecha de Redención Anticipada: Fecha en la cual se realice una redención anticipada bajo los términos y condiciones de los Bonos.

Fecha(s) de Vencimiento: Aquella que se estipule como tal en cada uno de los Bonos de cada una de las Series de la Emisión, y será notificada por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

LatinClear: Significa Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Mayoría de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series en un momento determinado, según el Registro.

Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie: Aquellos Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie en un momento determinado, según el Registro.

Participantes: Los suscriptores o compradores de los Bonos.

Periodo de Cura: Periodo de treinta (30) días calendarios para aquellos Eventos de Incumplimiento que no tengan un periodo de cura definido.

Periodo de Interés: Para el primer período de interés, es el período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente.

Prospecto: Significa el Prospecto Informativo.

Registro: Registro que el Agente de Pago, Registro y Transferencia mantendrá en sus oficinas principales en el cual se anotará, la Fecha de Emisión de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Saldo Insoluto: En relación a la presente Emisión, significa el monto que resulte de restar al capital las redenciones que de tiempo en tiempo realice el Emisor de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

Súper Mayoría de los Tenedores Registrados: Aquellos Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión que representen al menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series en un momento determinado, según el Registro.

Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie: Aquellos Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión que representen al menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del Saldo Insoluto de los Bonos emitidos y en circulación de una Serie en un momento determinado, según el Registro, mayoría que será necesaria para realizar cualquier modificación de la Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento y/o Garantía de cualquiera de las Series

Tasa de Interés: Aquella tasa de interés anual fija o variable que se estipule respectivamente en los Bonos, que será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores al menos con tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Tenedor(es) Registrado(s): Aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

B. Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020
C. Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2021
D. Informe de la Calificación de Riesgo de la Emisión

Informe de los Auditores Independientes

a la Junta Directiva y Accionistas de

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-20

24 de mayo 2021

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de F.C. Inmobiliaria, S.A.	1-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Operaciones	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-29

Nexia Auditores (Panamá) S.C.

Vía Brasil, Calle El Acueducto
Edificio Brazil 405,
Piso 6
Tel. (507) 302-7800
Fax (507) 302-7405
www.nexiapanama.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los estados de operaciones, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2020, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorreción material, debido fraude o error.

Nexia Auditores (Panamá) S.C.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Nexia Auditores (Panamá) S.C.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Nexia

Panamá, República de Panamá.
24 de mayo 2021

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2020

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 5,667,906	B/. 145,994
Cuentas por cobrar otras	6	272,022	272,022
Anticipos a contratistas	7	489,450	917,331
Total de activos corrientes		6,429,378	1,335,347
Activos no corrientes			
Maquinaria y equipo, neto	8	34,329	50,180
Construcción en proceso	9	183,113,031	171,914,621
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	10	364,769	166,413
Gastos pagados por anticipado	11	234,989	195,837
Total de activos no corrientes		183,747,118	172,327,051
Total de activos		B/. 190,176,496	B/. 173,662,398
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Arrendamiento financiero	14	B/. 8,355	B/. 9,631
Cuentas por pagar proveedores	12	3,887,937	10,526,427
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	13	1,893,609	1,586,059
Gastos acumulados por pagar		1,978	8,776
Total de pasivos corrientes		5,791,879	12,130,893
Pasivos no corrientes			
Arrendamiento financiero	14	22,647	26,105
Obligaciones bancarias	15	135,577,719	115,245,311
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	10	144	90
Cuentas por pagar accionistas	16	22,210,106	19,210,106
Depósitos de clientes	17	26,483,032	26,943,073
Total de pasivos no corrientes		184,293,648	161,424,685
Total de pasivos		190,085,527	173,555,578
Contingencias	21		
Patrimonio			
Capital en acciones	18	10,000	10,000
Déficit acumulado		(38,510)	(22,659)
Superávit por revaluación	19	119,632	119,632
Impuesto complementario		(153)	(153)
Total de patrimonio		90,969	106,820
Total de pasivos y patrimonio		B/. 190,176,496	B/. 173,662,398

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Operaciones
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Gastos generales y administrativos			
Honorarios profesionales		B/. (22,655)	B/. -
Depreciación	8	(15,851)	(15,996)
Seguros		(4,483)	-
Reparación y mantenimiento		(712)	-
Gastos legales		(30)	-
Total de gastos generales y administrativos		(43,731)	(15,996)
Otros ingresos (gastos)			
Otros ingresos		73,205	-
Gastos financieros		(45,325)	-
Total de otros ingresos (gastos)		27,880	-
Pérdida en operaciones		(15,851)	(15,996)
Pérdida antes del Impuesto sobre la renta		(15,851)	(15,996)
Impuesto sobre la renta	20	-	-
Pérdida neta		B/. (15,851)	B/. (15,996)

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	18	B/. 10,000	B/. (6,663)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. 122,816
Pérdida neta		-	(15,996)	-	-	(15,996)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	18	10,000	(22,659)	119,632	(153)	106,820
Pérdida neta		-	(15,851)	-	-	(15,851)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	18	B/. 10,000	B/. (38,510)	B/. 119,632	B/. (153)	B/. 90,969

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

F.C. Inmobiliaria, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (15,851)	B/. (15,996)
Ajustes por:			
Depreciación	8	15,851	15,996
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo		-	-
Cuentas por cobrar otras		-	(272,022)
Anticipos a contratistas		427,881	2,657,387
Gastos pagados por anticipados		(39,152)	(192,987)
Cuentas por pagar proveedores		(6,638,490)	3,837,354
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		307,550	515,086
Depósitos de clientes		(460,041)	3,365,119
Gastos acumulados por pagar		(6,798)	5,862
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		(6,409,050)	9,915,799
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Construcción en proceso	9	(11,198,410)	(43,235,039)
Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión		(11,198,410)	(43,235,039)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Arrendamiento financiero		(4,734)	(10,293)
Obligaciones bancarias		20,332,408	24,865,903
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(198,356)	(166,413)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		54	(787)
Cuentas por pagar accionistas		3,000,000	8,501,872
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		23,129,372	33,190,282
Aumento (disminución) en el efectivo		5,521,912	(128,958)
Efectivo al inicio del año		145,994	274,952
Efectivo al final del año	5	B/. 5,667,906	B/. 145,994

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

(1) Información corporativa

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa no ha generado transacciones en el estado de operaciones.

La Empresa se dedicará a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por la Administración de la Empresa 24 de mayo 2021.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de F.C. Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(3) Bases para la preparación de los estados financieros (Continuación)

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1 Vida útil de propiedad y revaluación

Las propiedades, y revaluaciones son depreciadas sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos registrados y los montos reconocidos en el estado de resultados integrales en períodos específicos.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2019, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2020.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, caja y depósitos en cuentas bancarias los cuales son mantenidos por la Empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(b) Cuentas por cobrar otras

Las cuentas por cobrar otras son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior se efectúa al reconocimiento inicial que se efectúa al costo.

(c) Anticipos a contratistas

Los anticipos a contratistas son sumas de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que este debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(d) Maquinaria y equipo, neto

La maquinaria y equipo, neto adquiridos para la producción y operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que se hayan experimentado.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el estado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil:

	Vida útil estimada
Equipo de oficina	10 años
Equipo de cómputo	5 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo neto y es reconocida en el estado de resultados integrales.

(e) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso.

La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(f) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normal.

Los saldos entre partes relacionadas a fin de año no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo. No se han recibido garantías, para ningunas cuentas por pagar de alguna parte relacionada. Para el año al 31 de diciembre de 2019, la Empresa no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.

(g) Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Empresa evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

g.1 Calidad de arrendataria

Los activos adquiridos a través de arrendamiento financiero, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Empresa los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

(h) Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(i) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se termine y la misma se reciba con conformidad.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(j) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(k) Depósitos de clientes

Los depósitos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

(l) Reconocimiento de los ingresos

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

a) Hayan sido aprobados por las partes.
b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
d) Los contratos tienen fundamento comercial.
e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

Las ventas son reconocidas cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Empresa reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la venta, en la fecha del estado financiero de situación financiera, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la venta, puedan ser medidos con fiabilidad.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(m) Reconocimiento de costos

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados integrales utilizando el método de devengado.

(n) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(o) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Empresa por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

(p) Deterioro

A cada fecha del estado de situación financiera, la Empresa revisa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

(q) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(q) Instrumentos financieros

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo estaba constituido de la siguiente manera:

	2020	2019
Efectivo:		
Caja chica	B/. 350	B/. 350
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	5,569,407	140,451
Banistmo, S.A.	85,089	2,097
Banco Aliado, S.A.	13,060	3,096
Subtotal	5,667,556	145,644
Total	B/. 5,667,906	B/. 145,994

(6) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar otras se detallan a continuación:

	2020	2019
Edemet Edechi, S.A.	B/. 272,022	B/. 272,022

La cuenta por cobrar a Edemet Edechi, S.A., corresponden a contrato de reembolso y condiciones para la construcción de la red de distribución entre la Empresa Edemet Edechi, S.A. y F.C. Inmobiliaria, S.A., sobre la inversión de infraestructura para el suministro de energía eléctrica solicitada para la ejecución del proyecto del Centro Comercial - Federall Mall, en el cual la Empresa Distribuidora conviene reembolsar a F.C. Inmobiliaria, S.A., los costos totales del proyecto sobre la base del precio de referencia de las unidades Constructivas de la empresa distribuidora.

(7) Anticipos a contratistas

Al 31 de diciembre, los anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	2020	2019
Transeq, S.A.	B/. 252,446	B/. 252,446
Amco Construction Systems, S. A.	149,764	213,877
Copanac	40,429	40,429
Tecniglass, S.A.	32,878	32,878
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	13,933	170,920
Fire Protection, S.A.	-	206,781
Total	B/. 489,450	B/. 917,331

(8) Maquinaria y equipo, neto

Al 31 de diciembre, la maquinaria y equipo, neto se detallan a continuación:

	Maquinaria y equipo	Computadora	Total
Costo			
Al 1 de enero de 2019	B/. 78,250	B/. 1,041	B/. 79,291
Adquisiciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	78,250	1,041	79,291
Adquisiciones	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2020	78,250	1,041	79,291
Depreciación acumulada			
Al 1 de enero de 2019	(12,625)	(490)	(13,115)
Depreciación	(15,648)	(348)	(15,996)
Al 31 de diciembre de 2019	(28,273)	(838)	(29,111)
Depreciación	(15,648)	(203)	(15,851)
Al 31 de diciembre de 2020	(43,921)	(1,041)	(44,962)
Valor razonable:			
Al 31 de diciembre de 2020	B/. 34,329	B/. -	B/. 34,329
Al 31 de diciembre de 2019	B/. 49,977	B/. 203	B/. 50,180

(9) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción se encuentra en un 97% de avance y se desglosa de la siguiente manera:

	2020			
	Saldo al inicio del año	**Aumento**	**Transferencias**	**Saldo al final del año**
Costos directos	B/. 142,638,468	B/. 9,308,936	B/. -	B/. 151,947,404
Terreno	4,250,000	-	-	4,250,000
Costos indirectos de financiamiento	16,920,759	183,471	-	17,104,230
Costos indirectos	7,985,762	1,706,003	-	9,691,765
Revaluación de terreno	119,632	-	-	119,632
Total	B/. 171,914,621	B/. 11,198,410	B/. -	B/. 183,113,031

	2019			
	Saldo al inicio del año	**Aumento**	**Transferencias**	**Saldo al final del año**
Costos directos	B/. 112,726,008	B/. 29,912,460	B/. -	B/. 142,638,468
Terreno	4,250,000	-	-	4,250,000
Costos indirectos de financiamiento	8,888,692	8,032,067	-	16,920,759
Costos indirectos	2,695,250	5,290,512	-	7,985,762
Revaluación de terreno	119,632	-	-	119,632
Total	B/. 128,679,582	B/. 43,235,039	B/. -	B/. 171,914,621

(10) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	2020	2019
Cuenta por cobrar:		
P.H. Federal Mall	B/. 362,539	B/. 164,183
Amco Construction Systems, S.A.	2,230	2,230
Total	B/. 364,769	B/. 166,413
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.	B/. 106	B/. 90
Diseños y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	38	-
Total	B/. 144	B/. 90

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas los estados de resultados no reflejan importes.

(11) Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por anticipados se detallan a continuación:

	2020	2019
Comisiones por venta	B/. 120,000	B/. 120,000
Seguros	104,450	70,987
Vacaciones pagadas por adelantada	5,689	-
Depósito de luz	800	800
Otros gastos	4,050	4,050
Total	B/. 234,989	B/. 195,837

(12) Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar proveedores se detallan a continuación:

	2020	2019
Cuentas por pagar proveedores	B/. 3,826,576	B/. 10,407,136
Cuenta por pagar aseguradora NASE	61,361	119,291
Total	B/. 3,887,937	B/. 10,526,427

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

(13) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	2020	2019
Construcciones y Remodelaciones Tecnicas, S.A.	B/. 502,192	B/. 372,073
Amco Construction Systems	463,549	703,513
Fire Protection	398,409	145,970
Inico, S.A.	269,772	52,933
Panavolt, S.A.	115,987	185,971
Suministros Centrales, S.A.	50,735	50,735
Multiservicios Especializados de Construcción, S.A.	38,873	23,066
Constructora MECO, S.A.	25,760	25,760
Gestion de Administración de Obras y Construcciones, S.A.	17,086	14,792
Tecniglass, S.A.	6,602	6,602
BDL Services, Inc.	2,993	2,993
Aispell Panamá, S.A.	1,651	1,651
Total	B/. 1,893,609	B/. 1,586,059

(14) Arrendamiento financiero

A continuación, se detalla el valor presente de los pagos mínimos futuros que la Empresa debe realizar:

	Pagos mínimos de arrendamiento		Valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Obligaciones bajo arrendamiento financiero				
Dentro de un año	B/. 10,391	B/. 11,653	B/. 8,355	B/. 9,631
Del segundo año en adelante	28,573	32,045	22,647	26,105
	38,964	43,698	31,002	35,736
Menos: cargos financieros futuros	(7,962)	(7,962)	N/A	N/A
Valor presente de obligaciones bajo arrendamiento	B/. 31,002	B/. 35,736	31,002	-
Arrendamiento financiero corriente	31,002		(8,355)	-
Arrendamiento financiero no corriente			B/. 22,647	B/. -

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene arrendamiento financiero con Aliado Leasing, con una duración de 48 meses a partir del año 2019.

Es política de la Empresa adquirir algunos de sus equipos en arrendamiento financiero. El término promedio de arrendamiento es de 4 años. Las tasas de interés son fijadas a la fecha del contrato. Todos los arrendamientos están en base a un repago fijo y no han entrado en acuerdos para pagos contingentes de arrendamiento.

La Administración considera que el valor en libros del arrendamiento financiero se aproxima a su valor razonable.

Los activos arrendados constituyen garantías del arrendamiento financiero.

(15) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias se presentan a continuación:

	2020	2019
Línea de crédito de construcción sindicada		
Línea de crédito interina de construcción sindicada con fecha 19 de febrero de 2016, inicialmente hasta por B/.113,500,000, con la posibilidad de ser aumentada hasta B/.135,100,000. El monto inicial de la línea, así como también cualquier otro aumento posterior según lo aquí estipulado, será desembolsado parcialmente a la cuenta que el deudor mantiene para estos efectos con el agente, mediante el sistema de aprobación previa de obras de construcción acordado por los acreedores. Dicha suma será utilizada única y exclusivamente por el deudor para el financiamiento de hasta el (85%) de los costos directos del proyecto denominado Centro Comercial Federal Mall. El deudor se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de capital que adeuda o llegue a adeudar a los acreedores por razón de la línea, en un plazo de (36) meses, contados a partir de la fecha de la primera utilización que se haga de la línea. El deudor se obliga a pagar intereses trimestralmente a los acreedores, por conducto del agente, a una tasa de interés de (5.50%) anual más FECI. Los acreedores se constituyen en prestamistas en forma mancomunada del deudor, cada uno, por las sumas establecidas y porcentaje de participación a continuación:		
Prival Bank, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde al (13.22%).	B/. 17,607,715	B/. 15,047,337
Banvivienda, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde al (13.22%).	15,537,414	14,611,591
Totales pasan...	B/. 33,145,129	B/. 29,658,928

(15) Obligaciones bancarias (Continuación)

		2020		2019
...Totales vienen	B/.	33,145,129	B/.	29,658,928
Banistmo, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).		16,870,747		14,611,591
Banco Aliado, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).		18,204,081		14,611,591
Banisi, S.A., por B/.1,500,000; lo que corresponde el (1.32%).		1,687,075		1,461,159
Capital Bank, Inc., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).		11,247,165		9,741,061
Banco Internacional de Costa Rica, S.A., por B/.10,000,000; lo que corresponde el (8.81%).		11,247,165		9,741,061
Banco Ficohsa, S.A., por 8/.3,000,000; lo que corresponde el (2.64%).		3,374,150		2,922,318
Banco Lafise, S.A., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).		5,623,583		4,870,530
Banco Panamá, S.A., por B/.15,000,000; lo que corresponde el (13.22%).		15,537,414		14,611,591
St. Georges Bank & Company Inc., por B/.5,000,000; lo que corresponde el (4.41%).		6,729,033		5,524,150
Mercantil Bank, S.A., por B/.4,000,000; lo que corresponde el (3.52%).		4,867,350		4,114,297
Unibank, Inc., por B/.3,000,000; lo que corresponde el (2.22%).		1,105,451		653,620
Bi-Bank, S.A., por B/.4,800,000; lo que corresponde el (3.S6%).		1,768,721		1,045,791
Totales pasan...	B/.	131,407,064	B/.	113,567,688

9

(15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	2020	2019
...Totales vienen	B/. 131,407,064	B/. 113,567,688
Metrobank, S.A., por B/.7,700,000; lo que corresponde el (5.70%).	2,837,322	1,677,623
Global bank, S.A., por B/.1,333,333; lo que corresponde el (5.70%).	1,333,333	-
Total	B/. 135,577,719	B/. 115,245,311

(16) Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

	2020	2019
Grupo Los Pueblos	B/. 5,946,309	B/. 5,121,309
Univer Investent Corp.	5,041,470	4,216,470
Alberto Eskenazi	2,806,023	2,468,523
Daniel Levy	2,805,402	2,467,902
Marcos Irlaslam	2,805,000	2,467,500
Bolívar Vallarino	2,805,902	2,468,402
Total	B/. 22,210,106	B/. 19,210,106

Las cuentas por pagar accionistas son aportes para la construcción del Centro Comercial Federal Mall, no tienen fecha específica de pago, ni vencimiento y no generan intereses.

(17) Depósitos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos de clientes se detallan a continuación:

		2020		2019
Depósitos clientes:				
E7	B/.	4,411,658	B/.	4,411,658
G9		3,728,402		3,728,402
F9		3,076,156		3,076,156
D13		2,114,371		2,114,371
A6		2,055,975		2,055,975
B10		2,010,260		2,010,260
B-17		1,670,453		1,670,453
PB-C7		1,199,347		1,199,347
PB-H1		787,471		787,471
PS - G5, G6, G7, G8		581,940		581,940
PS-B18A		472,275		472,275
PB-F7		364,365		364,365
PS-F6		294,745		294,745
PB-K13		259,195		259,195
PB-E9		246,460		246,460
PS-B16		200,000		200,000
PS-F8		177,006		177,006
PS-G10		177,006		177,006
PS-H1		175,585		175,585
PB-C8		175,000		-
PB-K14		164,538		164,538
PB-J12		161,485		161,485
PB-G10		145,230		-
PB-B9		131,000		131,000
PB-K12		123,157		123,157
PB-C3		122,280		122,280
PB-B12		121,095		121,095
PS-E1		115,859		115,859
PB-J21		105,750		105,750
PS-F7		101,333		101,333
PB-D8		91,375		91,375
PS-B15		89,334		89,334
PB-B16		88,350		88,350
PB-E8		87,514		87,514
Totales pasan...	B/.	25,825,970	B/.	25,505,740

(17) Depósitos de clientes (Continuación)

	2020	2019
...Totales vienen	B/. 25,825,970	B/. 25,505,740
PB-D7A	80,663	80,663
PS-J21	10,000	10,000
PB-C19	-	575,491
PB-D16-D17	-	300,037
PB-G10	-	114,669
PB-C18	-	47,250
Total	B/. 25,916,633	B/. 26,633,850
Otros:		
Depósitos por asignar	B/. 501,317	B/. 223,090
Depósitos en garantía	65,082	86,133
Subtotal	566,399	309,223
Total	B/. 26,483,032	B/. 26,943,073

Los depósitos de clientes corresponden a efectivo pagado a la Empresa en concepto de venta y alquileres, son registrados a una cuenta de adelanto hasta que se transfiera la propiedad o se efectúe el alquiler.

(18) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones comunes			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	500	-	SVN	B/. 10,000

(19) Superávit por revaluación de terrenos

Los terrenos disponibles para desarrollo inmobiliario fueron valorizados el 13 de noviembre de 2007, por la firma valuadora Zubieta y Zubieta. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

	2020	2019
Valor revaluado	B/. 4,369,632	B/. 4,369,632
Valor del terreno registrado	(4,250,000)	(4,250,000)
Superávit por revaluación	B/. 119,632	B/. 119,632

(20) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no Aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinará que incurrirá en pérdida.
b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

(20) Impuesto sobre la renta (Continuación)

Basados en la excerta legal transcrita la Empresa calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

La Empresa se encuentra en etapa de construcción de locales nuevos, los cuales en base a la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, deberán cancelar el Impuesto en base al valor de la enajenación o del valor catastral cualquiera sea mayor. Si las unidades vendidas en un año superan las diez unidades se considera giro ordinario, aplicando las tarifas progresivas del Impuesto sobre la Renta, que a continuación detallamos:

Valor de la vivienda nueva	**Tasa**
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa no ha generado ingresos y no aplica para el pago de Impuesto sobre la Renta.

(21) Contingencia

Watson & Associates, abogado de la Empresa en su nota fechada el 20 de mayo de 2021, expresan lo siguiente:

De conformidad a los parámetros requeridos, le informamos que a la fecha no tramitamos algún proceso donde sea parte F.C. Inmobiliaria, S.A., que pueda afectar los intereses de la empresa.

Adicionalmente F.C. Inmobiliaria, S.A., no nos adeuda suma alguna de dinero en concepto de honorarios profesionales vencidos, o distinto a los expresamente pactados.

(22) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, liquidez y riesgo de tasa de interés los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Administración de la Empresa evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Empresa y monitores periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

(b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos.

Para mitigar el riesgo de liquidez, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para el cumplimiento de sus compromisos.

(c) Riesgo de tasa de interés

La Empresa no mantiene activos importantes que generan ingresos por intereses, por lo que sus flujos de caja son independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado. La Empresa mantiene riesgos asociados con las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés para sus obligaciones con bancos y controla dicho riesgo mediante un seguimiento continuo de las tasas vigentes en el mercado financiero local.

(22) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(d) Riesgo Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá ha decretado el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

Relación con el contratista: Constructora VIGO y la promotora, realizaron un plan de bioseguridad que incluía las actividades a realizar por el contratista para garantizar el normal funcionamiento de la obra. Dentro del plan se establecieron los protocolos en el evento de darse casos positivos en la obra; se ha estado monitoreando que cada uno de ellos cumpla.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de Marzo de 2021

@

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Hemos revisado los estados financieros que se acompañan **F.C. INMOBILIARIA, S.A.,** los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2021 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, cambios en el patrimonio y Flujos de Efectivo por el período de tres meses terminados al 31 de marzo 2021, y un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacionales de Contabilidad No. 34 – Información financiera intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios, de manera que estos estén libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoria. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **F.C. INMOBILIARIA, S.A.,** al 31 de marzo del 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Panamá, 07 de julio 2021

Lic. Alexander Suira
C.P.A. # 584-2016

LIC. ALEXANDER SUIRA
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO
IDONEIDAD No. 584-2016
R.U.C. 4-293-442 D.V. 38

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Contenido

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 15
INFORMACIÓN ADICIONAL	
Anexo 1 – Construcciones en Proceso	
Anexo 2 – Cuentas por pagar Proveedores	

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	Marzo 2021	Diciembre 2020
Activos circulantes:			
Efectivo	4	4,007,451	5,667,906
Cuentas por cobrar Otros		272,022	272,022
Anticipo Contratista	5	455,660	489,450
Total de activos corrientes		**4,735,133**	**6,429,378**
Activos no circulantes:			
Maquinaria y Equipo Neto	6	30,417	34,329
Construcción en proceso	7	188,366,909	183,113,031
Cuentas por cobrar afiliada	8	401,196	364,769
Gastos pagos por anticipados		234,989	234,989
Total activos no corrientes		**189,033,511**	**183,747,118**
TOTAL de los activos		**193,768,643**	**190,176,496**
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Sobregiro bancario - Prival Bank			
Arrendamiento (leasing)	11	8,355	8,355
Cuentas por pagar proveedores (Nota 8)	9	5,254,362	3,826,576
Cuentas por pagar Otros		61,361	61,361
Retenciones por pagar		1,693,017	1,893,608
ITBMS por pagar		369	1,978
Total de pasivos corrientes		**7,017,465**	**5,791,878**
Pasivos a largo plazo:			
Arrendamiento (leasing)		22,647	22,647
Préstamo por pagar (Nota 10)	10	138,004,774	135,577,719
Cuentas por pagar, relacionadas (Nota 9)	8	144	144
Cuentas por pagar, accionistas (Nota 11)	12	22,210,106	22,210,106
Abono de clientes		26,432,901	26,483,032
Total pasivos a largo plazo		**186,670,573**	**184,293,648**
TOTAL de los pasivos		**193,688,038**	**190,085,527**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital en Acciones	13	10,000	10,000
Utilidad acumulada		(48,874)	(38,510)
Superávit por revaluación		119,632	119,632
Impuesto Complementario		(153)	(153)
TOTAL del patrimonio de los accionistas		**80,605**	**90,969**
TOTAL de pasivos y patrimonio de los accionistas		**193,768,643**	**190,176,496**

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral de estos estados financieros.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Resultados Integrales
31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

INGRESOS	2021	2020
Derecho de utilizacion - Locales Comerciales	-	73,205
TOTAL Ingresos	**-**	**73,205**
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES		
Gastos administrativos		17,274
Gastos de depreciación y amortización	3,912	0
TOTAL gastos administrativos y generales	**3,912**	**17,274**
Perdida neta del periodo	**(3,912)**	**55,931**

Las notas en las páginas 5 a 11 son parte integral de estos estedos financieros.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	Perdida retenidas	Capital	Impuesto complementario	Superávit por Revaluación	Total Patrimonio de Accionistas
Utilidades retenidas					
Saldo a Diciembre 31, 2020	(38,510)	10,000	(152.51)	119,632	90,969
Ajuste periodos Anteriores	(6,452)				(6,452)
Perdida neta del periodo (Marzo 31, 2021)	(3,912)				(3,912)
TOTAL Perdidas retenidas	(48,874)	10,000	(152.51)	119,632	80,505

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral de estos estados financieros.

F.C. INMOBILIARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Perdida acumulada		(10,364)
Depreciación	6	3,912
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar afiliada	8	(36,427)
Anticipo Contratistas		33,790
Abono de clientes		(50,131)
Retensiones por Pagar		(200,591)
Cuentas por pagar proveedores		1,427,786
Efectivo neto provisto por actividades de operación		**1,167,976**
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Construcción en Proceso		(5,253,877)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		**(5,253,877)**
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Cuentas por pagar varias		(1,608)
Prestamo por pagar		2,427,055
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		**2,425,447**
Aumento neto de efectivo		(1,660,455)
Efectivo a Marzo 31, 2021		**4,007,451**

Las notas en las páginas 4 a 12 son parte integral de estos estados financieros.

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Organización

F.C. INMOBILIARIA, S.A. Es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°5,239 del 21 de mayo de 2002 de la octava del circuito de Panamá.

Al 31 de marzo de 2021, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Alejando Alfredo Alemán
Secretario	Alberto Eskenazi
Tesorero	Alberto Vallarino

Operaciones

F. C. INMOBILIARIA, S.A., se dedica principalmente al desarrollo inmobiliario. Actualmente construye el Centro Comercial Federal Mall y la Terminal de Transporte de Chiriquí.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 a este, Panamá.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

Base de preparación

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República de Panamá. Requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos críticos. También requieren que la Administración de la Compañía ejerza su criterio sobre la forma más apropiada de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Las áreas en donde se han hecho juicios y estimaciones significativas al preparar los estados financieros y sus efectos se revelan en la Nota 3.

Unidad monetaria

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas y los sobregiros bancarios exigibles en cualquier momento por el banco.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedad y revaluación, neto

La propiedad y revaluación, neto está registrado al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de las mejoras, maquinarias, mobiliarios y equipos son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingreso o gasto en el periodo en que se incurren.

Construcción en proceso

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel.

Reconocimiento de los ingresos

Ventas
La Compañía reconoce sus ingresos cuando sus lotes son entregados y el derecho de propiedad sobre los mismos es transferido al comprador, utilizando el método de devengado. Las ventas se presentan netas de descuentos y devoluciones.

3. Estimaciones contables y supuestos críticos

Las Compañías realizan ciertas estimaciones y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se discuten abajo.

Juicios

a. Vida útil de propiedad y Revaluación

Las propiedades, y revaluación son depreciados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan en las estimaciones de la gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos registrados y los montos reconocidos en el estado combinado de resultados integrales en períodos específicos.

4. Efectivo

Al 31 de marzo 2021, los saldos en efectivo se presentaban así:

	2021	2020
Caja menuda – Oficina	250	250
Caja menuda - Campo	100	100
Banistmo – Cta. Corriente	89,179	85,089
Prival Bank- Cta. Corriente	922,237	361,512
Prival Bank- Cta. Especial	2,968,577	5,207,895
Banco Aliado – Cta. Corriente	27,108	13,060
	4,007,451	5,667,906

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

5. Anticipos Contratista

Al 31 de marzo 2021, los anticipos a contratistas se presentan de la siguiente manera:

	2021	2020
Multiservicios Especializados C.		13,933
Tecniglass, S.A.	32,878	32,878
Copanac	40,429	40,429
Amco Construction Systems	129,906	149,764
Transeq	252,447	252,446
	455,660	**489,450**

6. Maquinaria y Equipo Neto

Al 31 de marzo 2021, la propiedad y revaluación se desglosan así:

	2020			2021
	Diciembre 31	Adiciones	Descartes	Marzo 31
Costo:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	78,250			78,250
	79,291			79,291
Depreciación y amortización acumulada:				
Computadora	1,041			1,041
Maquinaria y Equipo	43,921	3,912		47,833
	44,962	3,912		48,874
	34,329			30,417

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

7. Construcción en proceso

Al 31 de marzo 2021, las construcciones en proceso se dividen en costos administrativos y se desglosa así:

	2021	2020
Costos directos-Federal Mall	122,837,063	121,525,989
Costos directos- Estación de Transporte	11,209,573	8,626,417
Costos indirectos- Federal Mall	25,751,422	25,550,317
Costos indirectos Estación de Transporte	2,217,445	1,651,512
Costos administrativos	4,318,256	4,149,979
Costos de financiamiento	17,556,193	17,131,860
Terreno	4,250,000	4,250,000
Revaluación de terreno	119,632	119,632
Torniquetes	107,325	107,325
	188,366,909	**183,113,031**

La construcción en proceso corresponde a desembolsos incurridos en la ejecución del proyecto según lo establecido en el contrato. Los costos en construcción y costos administrativos del proyecto en proceso serán aplicados a las mejoras a medida que entreguen cada nivel. *(Véase detalle de los costos de construcción y costos administrativos en el Anexo 1)*

F.C. Inmobiliaria compro la finca 584 – 4501 en el año 2005, en el 2015 fue segregada naciendo la finca No. 30162030 – 4505, la cual a su vez segrego quedando de la siguiente manera:

Finca	Mts2		Valor Catastral
584	61,681.75		790,003
30162030	65,535.87		838,860
30330065	154,315.76		1,975,242
30330070	34,804.68		445,500
30330071	3,991.03		51,085
30330072	1,984.67		25,403
30330073	897.57		11,489
30330074	4,118.50		52,717
30330075	1,569.45		20,089
30330076	962.14		12,315
30330077	2,132.57		27,297
		TOTAL	**4,250,000**

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

8. Cuentas entre relacionadas

Al 31 de marzo 2021, las cuentas entre relacionadas se presentan de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar	2021	2020
Amco Construction Systems	2,230	2,230
Estacion Central de Transporte FM	884	
P.H. Federal Mall	398,082	362,539
	401,196	364,769

Cuentas por pagar		
Diseño y Arquitectura Los Pueblos, S.A.	38	38
Corporación Los Pueblos	106	106
	144	144

9. Cuentas por pagar - Proveedores

Al 31 de Marzo de 2020, las cuentas por pagar proveedores se presentan de la siguiente manera:

	2021	2020
Proveedores (Anexo 2)	5, 254,362	3, 826,576
	5, 254,362	3, 826,576

10. Prestamos por pagar

Al 31 de marzo de 2021, los préstamos por pagar se presentan de la siguiente manera:

Línea de crédito rotativa para los costos directos de la construcción del Centro Comercial Federal Mall, a desarrollarse en David, Chiriquí, tasa de interés de 7.0 más Feci, con vencimiento en el 2021.

	2021	2020
Préstamo sindicado		
Línea de Crédito Sindicada por un monto de B/. 135,000,000.00 para la construcción del Proyecto Federal Mall, con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECI.		
Prival Bank	17,000,000	17,000,000
Desembolso	(16,404,404)	(16,096,603)
	595,595	903,396
Banistmo	15,000,000	15,000,000
Desembolso	(15,723,612)	(15,537,414)
	-723,612	-537,414
Banvivienda	15,000,000	15,000,000
Desembolso	(15,723,612)	(15,537,414)
	-723,612	-537,414
Banco Aliado	15,000,000	15,000,000
Desembolso	(15,723,612)	(15,537,414)
	-723,612	-537,414
Banco Panamá	15,000,000	15,000,000
Desembolso	(15,723,612)	(15,537,414)
	-723,612	-537,414
Capital Bank	10,000,000	10,000,000
Desembolso	(10,482,408)	(10,358,275)
	-482,408	-358,275
Bicsa	10,000,000	10,000,000
Desembolso	(10,482,408)	(10,358,275)
	-482,408	-358,275

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Banco Lafise	5,000,000	5,000,000
Desembolso	(5, 241,204)	(5,179,138)
	-241,204	-179,138
St. Georges Bank	8,000,000	8,000,000
Desembolso	(6,255,517)	(6,017,922)
	1,744,482	1,982,077
Mercantil Bank	5,000,000	5,000,000
Desembolso	(4,531,985)	(4,422,905)
	468,014	577,094
Banco Ficohsa	3,000,000	3,000,000
Desembolso	(3,144,722)	(3,107,482)
	-144,722	-107,482
Banco Banisi	1, 500,000	1,500,000
Desembolso	(1, 572,361)	(1,553,741)
	-72,361	-53,741
Unibank	3,000,000	3,000,000
Desembolso	(876,023)	(838,784)
	2,123,976	2,161,215
Bi-Bank	4,800,000	4,800,000
Desembolso	(1,619,758)	(1,342,054)
	3,180,241	3,457,945
MetroBank	7,700,000	7,700,000
Desembolso	(2,499,530)	(2,152,877)
	5,200,469	5,547,122
Total Desembolsos P. Sindicado	**126, 004,774**	**123, 577,719**

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

Préstamo puente

Contrato de Préstamo Puente por un monto de B/. 12, 000,000.00 otorgado mediante contrato privado el 03 de septiembre de 2020, con vencimiento el 30 de junio de 2021 y con una tasa de interés de 6.75% anual más FECI.

	2021	2020
Prival Bank	1,511,111	1,511,111
Global Bank	1,333,333	1,333,333
Banistmo	1,333,333	1,333,333
Banco Aliado	2,666,667	2,666,667
Capital Bank	888,888	888,889
Bicsa	888,888	888,889
Banco Lafise	444,444	444,444
St. Georges Bank	711,111	711,111
Mercantil Bank	444,444	444,444
Banco Ficohsa	266,667	266,667
Banco Banisi	133,333	133,333
Unibank	266,667	266,667
Bi-Bank	426,667	426,667
MetroBank	684,445	684,445
Total de Préstamo Puente	12, 000,000	12, 000,000
Total de Préstamos por Pagar	**138,004,774**	**135,577,719**

F. C. INMOBILIARIA, S. A.

Nota a los Estados Financieros

(Cifras en Balboas)

11. Arrendamiento Financiero (Leasing)

	2021	2020
Arrendamiento Corriente	8,355	8,355
Arrendamiento No corriente	22,647	22,647
Total de Arrendamiento Financiero	**31,002**	**31,002**

Leasing para la compra de un pick up marca Isuzu año 2019 y un Can-Am año 2018, pagadero en letras mensuales de B/. 1,199.80.

12. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de marzo 2021, el saldo de cuentas por pagar accionistas se detalla a continuación:

	2021	2020
Grupo los Pueblos	5, 945,500	5, 945,500
Unirev. Invest. Corp.	5, 040,822	5, 040,822
Alberto Eskenazi	2, 805,946	2, 805,946
Marcos Irlaslam	2, 805,946	2, 805,946
Daniel Levy	2, 805,946	2, 805,946
Bolívar Vallarino	2, 805,946	2, 805,946
	22, 210,106	22, 210,106

13. Capital en Acciones

Al 31 de marzo 2021, el saldo del capital en acciones se detalla a continuación:

	Acciones comunes			
	Autorizadas	Emitidas	Valor Nom.	Total Capital
Acciones Comunes	**500**	**-**	**SVN**	**10,0000**

14. Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de rentas de **F.C. INMOBILIARIA, S. A.**, por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de Diciembre 2020, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS).

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultare de la revisión.

La Administración ha decidido determinar su renta gravable al año fiscal en que se termine la obra, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.170, Artículo 123, Acápite c.

15. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Cuentas por cobrar y por pagar - las cuentas por cobrar y por pagar son registradas al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

- Provisiones - la compañía en la actualidad no mantiene provisiones para cuentas de dudosos cobros.

INFORMACIÓN ADICIONAL

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción Anexo - 1
31 de Marzo de 2021

(Cifras en Balboas)	**2021**	**2020**
Costos Directos - Federal Mall		
Trabajos previos a la construccion	6,342,071	6,339,771
Estabilización de taludes	786,566	786,566
Obra Gris	59,370,352	59,119,512
Estacionamientos	8,583,952	8,539,756
Ornato (Jardinería)	220,143	220,143
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	12,691,833	12,455,430
Iluminación en pasillos y estacionamientos	535,651	530,506
Plomería y electricidad de locales	8,417,958	8,417,958
Tanque de reserva de agua	347,063	347,063
Cubierta de techo autoportante	9,099,643	9,099,643
Planta de tratamiento	1,524,763	1,524,763
Suministro de energia por Unión Fenosa	18,574	18,574
Planta eléctrica	236,449	236,449
Limpieza permanente	460,052	460,052
Accesorios, acabados, vidrieras y food court	5,106,113	4,758,346
Sistema de aire acondicionado	5,133,889	4,785,596
Inspección de obras	3,191,152	3,147,406
Imprevistos	666,456	634,071
Estudios técnicos	23,250	23,250
Diseño de maqueta	12,897	12,897
Mantenimiento General	90	90
Planos	1,573	1,573
Topografía y agrimensura	14,650	14,650
Estudio de ordenamiento territorial	7,750	7,750
Estudio de suelo	29,460	29,460
Diseño del sistema de aire acondicionado	30	30
Movimiento de tierra	60	60
Indemnización ecológica	14,625	14,625
	122,837,063	**121,525,989**
Costos Indirectos		
Permisos	3,327,906	3,326,295
Administracion financiera y contable	17,368,445	17,362,340
ITBMS - Presupuesto	5,018,069	4,854,751
Otros gastos	6,931	6,931
Actividades Nuevas	30,071	
	25,751,422	**25,550,317**
Costos Directos - Estación de Transporte		**223,752**
Trabajos previos a la construcción	223,752	223,752
Movimiento de tierra	712,903	712,903
Obra Gris	3,143,662	2,356,918
Estacionamientos, area de carga y aceras	2,044,809	2,044,809
Infra pluvial, sanitaria, potable, contra incendio y electricidad	592,938	584,470
Iluminación en pasillos y estacionamientos	131,300	840,319
Sistema humedo contra incendio de los locales	1,012,701	1,544,477
Cubierta de techo autoportante	1,636,893	263,520
Accesorios, acabados, vidrieras y food court	1,114,304	55,248

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2021

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)	2021	2020
Imprevistos	596,311	
	11,209,573	**8,626,417**
Costos Indirectos		
Permisos	150,613	144,479
Administracion financiera y contable	854,700	854,700
ITBMS - Presupuesto	606,791	541,342
Otros gastos	110,991	110,991
Actividades Nuevas	56,188	
Otras Actividades	438,162	
	2,217,445	**1,651,512**
Costos Administrativos		
Copias de planos	28,291	28,291
Notaria - Registro Público - paz y salvo	419,973	419,973
Honorarios profesionales	205,832	199,753
Autenticaciones y agilizaciones	65	65
Impuesto de inmueble	445,217	445,217
Impuestos - Tesoro Nacional	137,330	125,710
Adecuación de construcción	3,961	3,961
Correo - courrier	566	566
Misceláneos	78,695	78,695
ITBMS	154,385	150,607
Timbres - paz y salvo	10,990	10,990
Multas y recargos	1,475	1,475
Publicidad	174,951	174,951
Alquileres	(816)	-5,303
Fletes y acarreo	2,450	2,450
Transporte	9,869	9,869
Donaciones	41,899	41,899
Atención a clientes	27,872	20,945
Honorarios legales	238,245	218,245
Letreros y vallas	16,230	16,101
Gastos de organización	893	893
Comisiones - a Terceros	120,801	120,801
Mobiliario y Enseres	379,584	379,584
Contribución	3,426	3,426
Comisiones - ventas	388,363	388,363
Depreciación	-	
Salarios y otras remuneraciones	78,850	78,850
Energía eléctrica	281,377	247,472
Agua - Tasa de aseo	(16,638)	-16,638
Cuotas y suscripciones	1,670	1,670
Oficina administrativa	9,810	9,343
Viaticos	65,616	65,616
Seguridad	560,249	527,543
Papeleria e Impresos	496	496
Rep. Y Mant. Equipo Rodante	2,375	2,174

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Costos Construcción
31 de Marzo de 2021

Anexo - 1

(Cifras en Balboas)	**2021**	**2020**
Seguros y Fianzas	440,298	393,882
Impuesto municipal	3,604	2,042
	4,318,255	**4,149,979**
Otros Costos Indirectos de Financiamiento		
Intereses por financiamiento	15,772,484	15,766,454
Comisión por Estructuración - Prival Bank	450,000	450,000
Comisión por Desembolso y aperturas	1,075,679	664,255
Comision Banco Agente	109,140	102,720
Feci	112,539	112,539
Bancarios	36,350	35,892
	17,556,193	**17,131,860**
Terreno	4,250,000	4,250,000
Revaluacion de Terreno	119,632	119,632
Torniquetes	107,325	107,325
Total de Costos Construcción	**188,366,909**	**183,113,031**

F.C. INMOBILIARIA, S.A.
Cuentas por Pagar - Proveedores Anexo - 2
31 de Marzo de 2021
(Cifras en Balboas)

INGENIERIA RM, S. A.	2,023,908
TRANSEQ, S.A.	1,332,367
PANAVOLT, S.A.	431,746
COPANAC, S.A.	362,880
SUMINISTROS CENTRALES, S. A.	300,400
CONSTRUCCIONES CIVILES GENERALES, S.A.	251,399
TECNIGLAS, S.A.	101,639
ALIADO LEASING, S.A.	70,115
CONSTRUCTORA TEKNE, S.A.	69,053
OMPULAB, S.A.	37,902
CONSTRUCCIONES Y REMODELACIONES TECNICAS, S.A.	35,144
LED LIFE CORP.	25,890
MDM SECURITIES, INC.	24,441
CIA. INTERNACIONAL DE SEGUROS, S.A.	22,760
QUALITY CLEANING, S.A.	21,828
TROPIGAS DE PANAMA, S.A.	20,929
INDUSTRIAS CORREAGUA, S.A.	16,410
FIRE PROTECTION S.A.	16,279
SINGAPUR MANAGEMENT GROUP	12,296
ASSA COMPAÑIA DE SEGUROS	12,290
NACIONAL DE SEGUROS	8,117
HOPSA, S.A.	8,100
GESTION Y TECNOLOGIA EMPRESARIAL S.A.	6,619
TAS PANAMA	6,609
CABLE ONDA, S.A.	5,736
LUIS H. CIANCA A.	4,740
ELEVADORES OTIS, S. DE RL DE C.V.	4,694
GENETIC COMPUTER	3,745
TOP MEDIA PANAMA, S.A.	3,597
IT GREEN	2,969
ADELTA, S.A.	2,663
PANAMA HAT INVESTMENTS, S.A.	1,605
SERVI EQUIPOS RM	1,364
MUNDO SOCIAL	1,284
ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS, S.A.	650
ROCAYOL SAFETY & INDUSTRIAL CENTER	590
AUTO CENTRO	508
TECNOLOGIA SANITARIA, S. A.	342
ELECTRICONTROLES	248
UFINET PANAMA, S.A.	209
COCHEZ Y CIA, S.A.	168
GO RENTALS, S.A.	128
	5,254,362

FC Inmobiliaria, S.A.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Comité No. 76/2021	
Informe con EEFF auditados a diciembre 2020	Fecha de comité: 06 de agosto de 2021
Periodicidad de actualización: Anual	Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

David Fuentes	Donato Rivas	(502) 6635-2166
dfuentes@ratingspcr.com	drivas@ratingspcr.com	

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	dic-20
Fecha de comité	06/08/2021
Bonos Corporativos garantizados	A
Bonos Corporativos no garantizados	BBB+
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de baja actividad económica los riesgos son mayores y más variables.
Categoría BBB. Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el respaldo de las garantías, la correcta cobertura proyectada a través del tiempo de la emisión y el inicio de operaciones del proyecto Federall Mall para poder generar ingresos. Asimismo, la calificación también considera la trayectoria del emisor y su experiencia en el mercado inmobiliario.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Adecuada cobertura sobre la deuda proyectada.** A partir de las proyecciones realizadas, la cobertura de los gastos financieros ante el flujo de caja registra un promedio de 1.5 veces y se ubica por encima de 1 a lo largo de los 8 años. Por su parte, el capital de los bonos que se utilizará será repagado trimestralmente junto con los intereses pactados. Por otro lado, es importante mencionar que el proyecto a junio 2021 ya se encuentra en su 100% terminado y con algunos locales funcionando, por lo que se espera el siguiente periodo empiece a generar los ingresos proyectados. Adicional es importante mencionar que el flujo de los ingresos proviene principalmente de la capacidad de venta de los locales comerciales, los cuales mientras sean propiedad del administrador estará disponible para alquiler.

- **Adecuada liquidez y ajustada solvencia.** Para la fecha de análisis, los activos corrientes de la compañía ascendieron a B/. 6.2 millones (+5.1 veces) los cuales representaron el 3.4% del total de los activos, derivado de lo anterior, se produjo un incremento considerable en la razón circulante, pasando 11% a 111%, lo cual, le hace poseer una mayor liquidez inmediata. En su efecto, al ratio del pasivo sobre el activo se ubicó en 100%, constante con el año anterior (diciembre 2019: 100%), debido a que el patrimonio es demasiado bajo en comparación del activo, siendo únicamente de B/. 10 miles con capital en acciones y el resto por revaluaciones. En lo que respecta al Indice de la deuda bancaria sobre el pasivo total, el mismo se situó en 71.3%, con un aumento respecto al año anterior, debido a la utilización de la línea de crédito para el periodo en curso (diciembre 2019: 66.4%).

- **Rentabilidad.** A diciembre 2020, FC Inmobiliaria registró una pérdida neta en libros por -B/. 15.9 miles, levemente menor en comparación al año anterior (diciembre 2019: -B/. 16 miles). Sin embargo, dicha pérdida es natural debido a que el proyecto está en su última etapa de construcción para junio de 2021, por lo que la compañía aún no percibe el total de los ingresos acordados y donde los pagos correspondientes a salarios deben ser extraídos de la estructura operativa del proyecto. Asimismo, los indicadores se mantuvieron negativos en ROE: -17.4% y ROA: -0.01%. No obstante, la rentabilidad refleja la etapa de construcción temprana del proyecto, por lo que no representa niveles de ingresos y gastos sostenibles.

- **Mercado inmobiliario:** Durante el año 2020, los sectores de la construcción e inmobiliario representaron 12.3% y 13.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá, respectivamente. Ambos venían mostrando un descenso en su crecimiento, de acuerdo con la fase del ciclo económico que atravesaba el país. El proyecto Centro Comercial Federal Mall cuenta con una superficie de 15 Has + 4,315.76 m2, ubicada sobre la nueva Vía Boquete, distrito de David Cabecera, Urbanización Santa Cruz, ciudad de David, provincia de Chiriquí. El mismo consta de un centro comercial desarrollado en 2 niveles, y con 295 locales comerciales, que contemplan locales de distintos tamaños para atender la demanda de toda actividad comercial que opera dentro de un centro comercial de este tipo, tales como locales para comercios varios, restaurantes, cines, etc.; estos locales tienen áreas desde 40 m2, hasta locales anclas que tienen 4 niveles y con más de 15,000 m2. Aunque el mercado ha sufrido varios cambios debido a la pandemia, Federal Mall es el centro comercial más importante en la provincia de Chiriquí.

- **Experiencia del grupo:** La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte da esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

- **Sector económico:** En el distrito de David las actividades económicas más importantes pertenecen al sector terciario o de servicios, seguidas por las actividades agropecuarias o del sector primario y, en último lugar se encuentran las actividades industriales, es decir, las correspondientes al sector secundario. A la fecha de análisis la terminal de transporte ya se encuentra en funcionamiento, por lo cual se espera una alta afluencia de turismo debido a que colinda con la frontera costarricense, proliferando el área comercial.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2017 a diciembre 2020; estados financieros interinos al 31 de marzo 2021.
- **Emisión:** Prospecto informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Informes de avance de obra, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2021 a 2028.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 15.41% en diciembre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a diciembre de 2020 se ubicó en negativo 15.72% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo haste el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el periodo enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, fue la de promulgar una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Intarnacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cade uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

En el distrito de David las actividades económicas más importantes pertenecen al sector terciario o de servicios, seguidas por las actividades agropecuarias o del sector primario y, en último lugar se encuentran las actividades industriales, es decir, las correspondientes al sector secundario. David, cabecera del distrito, es un área netamente comercial donde existen muchas empresas dedicadas a la venta de servicios y aquellas dedicadas a la venta al detal y al mayoreo; entre éstas podemos mencionar empresas con actividades relacionadas a la venta de bienes raíces, banca y finanzas, servicios de telecomunicaciones, ventas de seguros, ventas de servicios alimenticios, compra y venta de automóviles, equipo agrícola, venta de servicios de belleza, farmacia, venta de mercancía seca, en fin una gama de servicios, que hace de David un distrito productivo y generador del desarrollo económico de la provincia de Chiriquí. En este sentido, cabe destacar que en el distrito de David se encuentran las únicas instalaciones aeroportuarias de la Provincia.

Análisis de la Institución

Reseña

F.C. Inmobiliaria, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.5,239 del 21 de mayo de 2002, de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 353954, Imagen 1 y Ficha 417872 de la sección mercantil. La Empresa no ha generado transacciones en el estado de operaciones.

La Empresa se dedica a la actividad inmobiliaria en calidad de promotora de centros comerciales. Actualmente se encuentra desarrollando el Centro Comercial Federal Mall, en la Provincia de Chiriquí, donde se establecerá la terminal de transporte de esta provincia. Su oficina principal se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 este Paitilla, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Gobierno Corporativo

A la fecha de análisis, el capital social autorizado de FC Inmobiliaria S.A. consta de quinientas (500) acciones comunes sin valor nominal. A diciembre 2020 la junta directiva de la compañía se compone de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA

Nombre	Cargo
Alejandro Alfredo Aleman Miranda	Director / Presidente
Murad Ilarslan Silvera	Director / Secretario
Alberto Vallarino	Director / Tesorero
Juan Carlos Fabrega	Director / Sub Tesorero
David Alberto Davarro	Director / Vocal
Alejandro Alemán	Director / Vocal

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

La compañía, dentro de su escritura pública comunica que sus directores tendrán funciones y ejercerán los poderes específicos consignados en los estatutos de la sociedad y no será necesario ser accionista para ser director. Adicional podrán tener cualquier cargo remunerado en la sociedad, aparte del cargo de director.

Por su parte, la compañía indica que FC Inmobiliaria es un vehículo para la construcción por lo que a la fecha de análisis no se ha implementado una política de dividendos al iniciar operaciones, tampoco un organigrama formal de la entidad y no posee empleados. A diciembre de 2020, la composición accionaria de FC se detalla de la siguiente manera:

Accionistas	Participacion
Alejandro Aleman Miranda	27.5%
Juan Carlos Fabrega	13.8%
Alberto Vallarino C.	13.8%
Daniel Levy	11.3%
Murad Ilarslan	11.3%
Bolivar Vallarino	11.3%
Alberto Eskenazi	2.8%
Jacobo Eskenazi Abadi	2.8%
Ari Eskenazi Abadi	2.8%
Anthoni Eskenazi Abadi	2.8%

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

Por otro lado, FC Inmobiliaria es 55% de propiedad de las sociedades Bienes Raíces del Oeste, S.A. y Unirev Invest, Corp., y 45% de propiedad de las sociedades Auto Repuestos Lafayette, S.A., Fundación HHAHIM, Dayavi, S.A. y BOMACHIRI, S.A., todas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá, como se detalla a continuación:

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

La actividad principal de FC Inmobiliaria, S.A. es aquella de gestionar la construcción y administración del proyecto en construcción Federal Mall y la Estación de Transporte.

La misión de la entidad es: "Brindar a nuestros clientes un servicio personalizado, con el compromiso de satisfacer plenamente sus necesidades en la compra de inmuebles comerciales. Nuestros proyectos comerciales se llevan a cabo con altos estándares de calidad y superan las expectativas de los comerciantes y público en general. Creamos sitios de referencia para el disfrute familiar y alto tráfico comercial. Contamos con un equipo de trabajo motivado y capacitado, obteniendo de esta manera un buen rendimiento económico a los inversionistas, garantizando así nuestro crecimiento constante y posicionamiento."

Y su visión: "Potenciar el Talento humano, crear y mantener un ambiente laboral en armonía, comprometidos con la ética, honestidad, calidad, excelencia, trabajo en equipo, prudencia, dedicación y responsabilidad en todo nuestro actuar."

Avance de obra

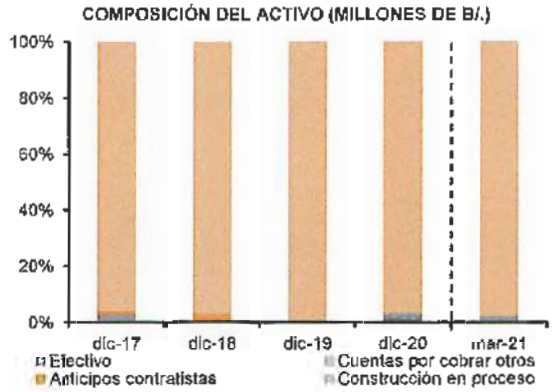
Al junio de 2021, la obra se encuentra en un 100% terminada cumpliendo así con su fecha estimada de entrega. El edificio cuenta con 9 módulos y una terminal de transporte, de los cuales cada uno posee un acta de entrega de conformidad.

Análisis Financiero[1]

Activos

Para diciembre de 2020, los activos de FC Inmobiliaria, S.A. se componen en un 96.3% por su construcción en proceso, correspondiente a la construcción del proyecto inmobiliario Federal Mall y Estación de transporte, que a la fecha de análisis posee un saldo de B/. 183.1 millones, el cual tiene una fecha de finalización estimada para junio de 2021 y con un 96% de avance a marzo de 2021. FC Inmobiliaria, S.A. es dueña de un área total de 270,312.24m^2 donde se desarrolla el proyecto, y el cual a la fecha de análisis posee un avalúo de B/. 23 millones.

El resto de los activos se compusieron del efectivo en proceso por B/. 5.7 millones con un incremento anual significativo de 37 veces, liderado principalmente por una cuenta especial en bancos por parte de Prival Bank; por otro lado, la cuentas por cobrar, maquinaria y equipo, y anticipo a contratistas representando un 0.6% del total de los activos.



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / Elaboración: PCR

[1] El análisis financiero se basó en los Estados Financieros de FC Inmobilairia, S.A.

Pasivos y Patrimonio

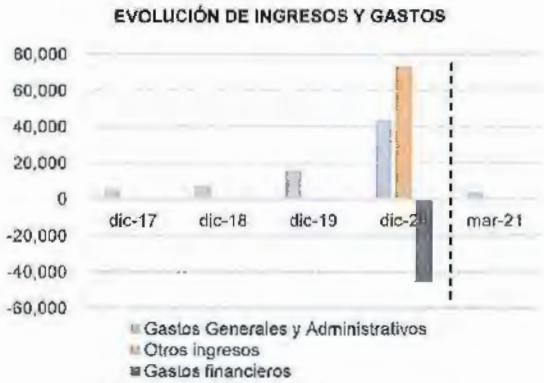
A diciembre de 2020, los pasivos de la compañía totalizaron en B/. 190.1 millones, registrando un incremento interanual de B/. 16.5 millones (+9.5%), como resultado principalmente del aumento en sus obligaciones bancarias por un valor de B/ 20.3 millones (17.6%) y el agregado las cuentas por pagar accionistas en B/. 3 millones (+15.6%). Por otro lado, las cuentas por pegar proveedores disminuyeron en B/. 6.6 millones (-63.1%) debido a la cancelación del saldo pendiente con los mismos,

Por su parte el patrimonio de FC Inmobiliaria, S.A. se compuso de B/. 119.6 millones por un superávit en revaluación y B/ 38.5 de déficit acumulado. En cuanto a su capital en acciones, la entidad ha mantenido un constante de 500 acciones sin valor nominal las cuales están autorizadas y con un valor total de B/. 10 miles.

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

Resultados Financieros

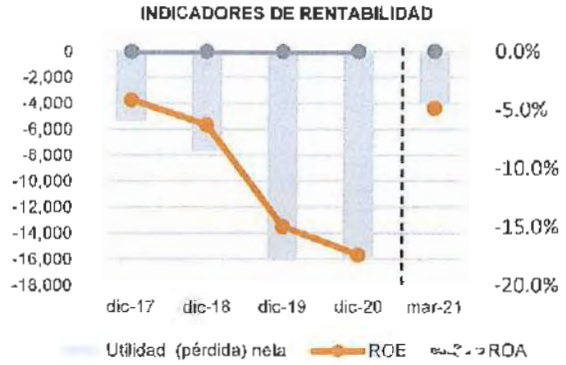
Para la fecha de análisis, la compañía comenzó a recibir ingresos por derecho a la utilización de locales totalizando B/. 73.2 miles, la cual aún no percibe ingresos por operación. Por su parte, los gastos generales y administrativos totalizaron en B/. 43.7 miles, pór encima de lo incurrido en 2019 (B/. 16 miles). Producto de lo anterior, se observó un leve decremento en el déficit del ejercicio al pasar de B/. -16 miles en diciembre 2019 a B/. -15.8 miles en diciembre 2020, con una variación interanual del 0.9%.



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

Rentabilidad

A diciembre 2020, FC Inmobiliaria registró una pérdida neta en libros por -B/. 15.9 miles, levemente menor en comparación al año anterior (diciembre 2019: -B/. 16 miles). Sin embargo, dicha pérdida es natural debido a que el proyecto está en su última etapa de construcción para junio de 2021, por lo que la compañía aún no percibe el total de los ingresos acordados y donde los pagos correspondientes a salarios deben ser extraídos de la estructura operativa del proyecto. Asimismo, los indicadores se mantuvieron negativos en ROE: -17.4% y ROA: -0.01%. No obstante, la rentabilidad refleja la etapa de construcción temprana del proyecto, por lo que no representa niveles de ingresos y gastos sostenibles.



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

Liquidez y Flujo de Efectivo

Para la fecha de análisis, los activos corrientes de la compeñía ascendieron a B/. 6.4 millones (+3.8 veces), los cuales representaron el 3.4% del total de los activos, y estén estructurados por el efectivo (B/. 5.7 millones); las cuentas por cobrar y anticipo a contratistas por un valor total de B/. 761.4 miles. Asimismo, en lo que respecta a los pasivos corrientes, estos se situaron en B/. 5.8 millones, presentando un decremento interanual de 52.3% veces (diciembre 2019: B/. 12.1 millones), producto principalmente del pago a los proveedores correspondientes por en B/. 6.6 millones y representando una baja del 63.1% del total de los mismos. Derivado de lo anterior, se produjo un incremento considerable en la razón circulante, pasando 11% a 111%, lo cual, le hace a la empresa poseer una mayor liquidez inmediata.

Por su parte, el capital de trabajo[2] aumentó considerablemente pasando de B/. -10.7 millones en diciembre 2019 a B/. 637 miles en la fecha de análisis, guiado principalmente por el aumento de efectivo en el activo corriente (+5.2 veces), el cual fue relativamente mayor con el incremento de la parte corriente de los pasivos.

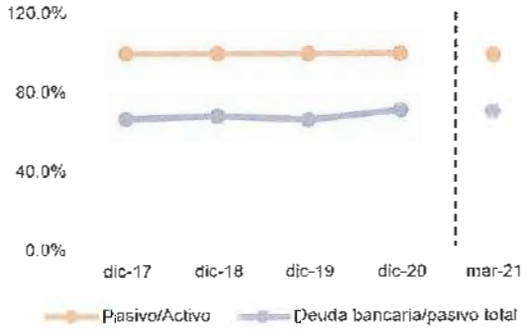
Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

[2] Pasivo Corriente – Activo Corriente

Solvencia y Endeudamiento

Con respecto al patrimonio, disminuyó en B/.15.9 miles (-14.8%), debido al déficit del periodo situándose a la fecha de análisis en B/.15.8 miles (diciembre 2019: B/. -16 miles). Por otro lado, el pasivo aumentó en B/. 16.5 millones (+9.5%), principalmente por el aumento en la deuda bancaria, incrementando en B/. 20.3 millones interanualmente (+17.6%). En su efecto, el ratio del pasivo sobre el activo se ubicó en 100%, constante con el año anterior (diciembre 2019: 100%), debido a que el patrimonio es demasiado bajo en comparación del activo. En lo que respecta al índice de la deuda bancaria sobre el pasivo total, el mismo se situó en 71.3%, con un aumento respecto al año anterior, debido a la utilización de la línea de crédito para el periodo en curso (diciembre 2019: 66.4%).

EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL



Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

	Características
Emisor	F.C. Inmobiliaria, S.A.
Estructurador	Prival Bank, S.A.
Tipo de Valor	Programa Rotativo de Bonos Corporativos.
Monto	El monto del programa será hasta por ciento ochenta millones de dólares (US$180,000,000.00).
Plazo	10 años
Moneda	Dólares de Estados Unidos de América
Uso de fondos	Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras, (iii) inversiones de capital y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo
Precio	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobre precio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado.
Pago de capital	Una vez transcurrido el periodo de gracia, si lo hubiere, el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, pudiendo ser pagado, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante un cronograma de amortizaciones a capital en caso de pagos periódicos, con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales
Garantías	Los Bonos podrán ser garantizados o no por un Fideicomiso de Garantía. El Emisor determinará, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, si alguna de las Series estará garantizada o no. La información sobre las garantías, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series, será remitida por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea analizado y aprobado por esta.
Agente de Pago, Registro y Transferencia	Prival Bank, S.A.
Agente Fiduciario	Prival Trust, S.A.

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos a su entera discreción, parcial o totalmente, de cada una de las Series o la totalidad de estas según lo estipulado en los Suplementos al Prospecto Informativo de cada Serie. Cualquier Redención Anticipada, ya sea parcial o total, podrá ser efectuada en cualquier fecha. No habrá penalidad para las redenciones parciales y totales de cada una de las Series de los Bonos. Dicho pago se hará a prorrata a todos los Tenedores Registrados de la Emisión. En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada parcial o totalmente los Bonos de una de las Series o la totalidad de las mismas, así lo comunicará a los Tenedores Registrados, mediante un aviso con no menos de siete (7) días calendario de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante publicación por dos (2) días consecutivos en un periódico de amplia circulación en la República de Panamá, con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. La porción del saldo redimida de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago, Registro y Transferencia a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

No habrá un monto mínimo para las redenciones parciales de los Bonos. En caso de existir límites para las redenciones parciales de los Bonos de las Series

Uso de los Fondos

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie del Suplemento Informativo. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para los siguientes usos (i) Repago de deuda bancaria, (ii) Repago de emisiones futuras e (iii) inversiones y de capital de trabajo y (iv) recursos líquidos para capital de trabajo.

Garantías

El emisor estima colocar como garantías a las series que correspondan, la Primera hipoteca y anticresis sobre una serie de Bienes Inmuebles que representan al menos 54,416 Mt2 en el centro comercial Federal Mall el cual a la fecha de análisis posee un valor de mercado de B/. 280 millones y de B/.238 millones por venta rápida, adicional se pueden considerar una cuenta reserva y la cesión incondicional e irrevocable del noventa y cinco por ciento (95%) de los cánones de arrendamiento que se deriven de los contratos sobre los Bienes Inmuebles otorgados en garantía.

Proyecciones Financieras

FC Inmobiliaria, S.A. realizó proyecciones para los siguientes 8 años, en el supuesto de que se emitirá una única serie de bonos (A) con un saldo total de B/. 130.6 millones. Por otro lado, es importante mencionar que el valor de la serie podrá variar en consideración con las cartas promesa por recibir, que tengan a la fecha de la emisión. Para la fecha de análisis la entidad posee un total de 54,416mt^2 los cuales se venderán y alquilarán en los próximos 8 años. Cada local tendrá un promedio final de venta de B/. 2,894 y por alquiler de B/. 10 por cada mt^2 donde dichos precios pueden ser variables en correlación a la cantidad de financiamiento recibido por la emisión, en un entendido que mientras más se eleve el precio de financiamiento, mayor será el precio de venta y alquiler.

Los flujos de ingresos dependerán específicamente de las ventas de los locales comerciales y en el entendido de un promedio de venta de 1,943mt^2 trimestrales, en el transcurso de 8 años, con un promedio de crecimiento en venta del 3.5%. Adicional, mientras los locales no estén vendidos, su remanente será dado en alquiler.

En cuanto a sus gastos operativos, estos son considerados como un 5% del total de los ingresos de alquiler y no se procesó ningún gasto por construcción, debido a que la construcción ya se encuentra en su 100% entregado a la fecha de análisis. A raíz de lo anterior, a lo largo de las proyecciones se considera un flujo de caja positivo hasta la fecha de la cancelación de los bonos. A partir de las proyecciones realizadas, la cobertura de los gastos financieros ante el flujo de caja se muestra positivo en todos los años, y teniendo una cobertura promedio de 2.7 veces.

Proyecciones Financieras (Balboas)								
	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
Ingresos	**6,652,334**	**27,869,952**	**39,757,223**	**32,616,173**	**26,588,692**	**20,427,682**	**17,491,850**	**7,029,922**
Venta	3,438,280	21,980,431	35,169,065	29,368,421	24,436,345	19,156,130	16,945,807	6,999,374
Alquiler	3,214,054	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,152,346	1,271,552	546,042	30,548
Gastos de operación								
Gastos	160,703	293,976	229,408	162,388	107,617	63,578	27,302	1,527
Flujo de caja operativo	**6,491,631**	**27,565,976**	**39,527,816**	**32,453,785**	**26,481,074**	**20,364,104**	**17,464,546**	**7,028,395**
Caja inicial	**-**	**1,666,411**	**6,059,749**	**12,376,781**	**17,508,131**	**21,376,625**	**24,059,358**	**25,946,662**
Amortización de deuda	2,850,208	18,220,975	29,196,011	24,436,287	20,673,596	16,521,954	15,056,365	3,677,771
Intereses	1,975,011	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417	521,878	36,413
Flujo de caja consolidado	**1,666,411**	**6,059,749**	**12,376,781**	**17,508,131**	**21,376,625**	**24,059,358**	**25,946,662**	**29,259,873**
Flujo de caja/ amortización + intereses	**1.3**	**1.3**	**1.4**	**1.6**	**1.9**	**2.4**	**2.7**	**8.9**
Alquileres / intereses	**1.6**	**1.2**	**1.1**	**1.1**	**1.1**	**1.1**	**1.0**	**0.8**
Flujo de caja/intereses	**3.3**	**5.9**	**11.4**	**15.5**	**22.7**	**36.0**	**79.6**	**805.6**

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

En consideración con los supuestos anteriores, PCR realizó un análisis de sensibilidad, reduciendo sus ingresos por ventas en 15% en el transcurso de los 8 años correspondientes a la emisión, donde se puede notar que la cobertura es muy ajustada a 1 y generando un promedio de 1.1 a lo largo del tiempo estimado. Esto indica que debe producirse una variación alta en la capacidad de generar ingresos de la entidad para determinar una cobertura ajustado y también un flujo de caja negativo.

Proyecciones Financieras (Balboas) Sensibilidad								
	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
Ingresos	**6,136,592**	**24,662,888**	**34,481,864**	**28,210,910**	**22,923,240**	**17,554,263**	**14,949,979**	**5,980,016**
Venta	2,922,538	18,683,367	29,893,705	24,963,158	20,770,894	16,282,711	14,403,936	5,949,468
Alquiler	3,214,054	5,879,521	4,588,158	3,247,752	2,152,346	1,271,552	546,042	30,548
Gastos de operación								
Gastos	160,703	293,976	229,408	162,388	107,617	63,578	27,302	1,527
Flujo de caja operativo	**5,975,889**	**24,368,912**	**34,252,456**	**28,048,522**	**22,815,623**	**17,490,685**	**14,922,676**	**5,978,489**
Caja inicial	**-**	**1,150,669**	**2,246,942**	**3,288,615**	**4,014,702**	**4,217,744**	**4,027,057**	**3,371,490**
Amortización de deuda	2,850,208	18,220,975	29,196,011	24,436,287	20,673,596	16,521,954	15,056,365	3,677,771
Intereses	1,975,011	4,951,664	4,014,772	2,886,148	1,938,985	1,159,417	521,878	36,413
Flujo de caja consolidado	**1,150,669**	**2,246,942**	**3,288,615**	**4,014,702**	**4,217,744**	**4,027,057**	**3,371,490**	**5,635,795**
Flujo de caja/ amortización + intereses	**1.2**	**1.0**	**1.0**	**1.0**	**1.0**	**1.0**	**1.0**	**1.6**
Alquileres / intereses	**1.6**	**1.2**	**1.1**	**1.1**	**1.1**	**1.1**	**1.0**	**0.8**
Flujo de caja / intereses	**3.0**	**5.1**	**9.1**	**10.9**	**13.8**	**18.7**	**36.3**	**266.8**

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

Anexos

BALANCE GENERAL

FC Inmobiliaria, S.A.					
Cifras en Balboas	**dic-17**	**dic-18**	**dic-19**	**dic-20**	**mar-21**
Activos					
Activos Corrientes					
Efectivo	2,278.9	275.0	145,994	5,667,906	4,007,451
Cuentas por cobrar otros	0.0	0.0	272,022	272,022	272,022
Anticipos contratistas	1,120.2	3,574.7	917,331	489,450	455,660
Total Activos Corrientes	**3,399.1**	**3,849.7**	**1,335,347**	**6,429,378**	**4,735,133**
Activos no corrientes					
Construcción en proceso	76,362.3	128,679.6	171,914,621	183,113,031	188,366,909
Maquinaria y equipo, neto	24.3	66.2	50,180	34,329	30,417
Gastos pagados por anticipado	0.0	2.9	195,837	234,989	234,989
Cuentas por cobrar afiliada	522.4	0.0	166,413	364,769	401,196
Depósitos en garantía	0.8	0.0	0	0	0
Total activos no Corrientes	**76,909,739**	**128,748,608**	**172,327,051**	**183,747,118**	**189,033,511**
Total de activos	**80,308,847**	**132,598,278**	**173,662,398**	**190,176,496**	**193,768,644**
Pasivos Corrientes					
Cuentas por pagar proveedores	137,800	6,689,073	10,526,427	3,887,937	5,254,362
Gastos acumulados por pagar	2.1	2.9	8,776	1,978	369
Cuentas por pagar, retenciones contratistas	617.3	1,071.0	1,586,059	1,893,609	1,693,017
Arrendamiento financiero	0.0	12.4	9,631	8,355	8,355
Total pasivos corrientes	**757.1**	**7,775.4**	**12,130,893**	**5,791,879**	**7,017,464**
Pasivos no Corrientes					
Obligaciones bancarias	53,402.0	90,379.4	115,245,311	135,577,719	138,004,774
Cuentas por pagar accionistas	6,725.7	10,708.2	19,210,106	22,210,106	22,210,106
Cuentas por pagar, relacionadas	2.3	0.9	90	144	144
Arrendamiento financiero	0.0	33.6	26,105	22,647	22,647
Depósitos de clientes			26,943,073	26,483,032	26,432,901
Total pasivos no corrientes	**79,421,162**	**124,700,097**	**161,424,685**	**184,293,648**	**186,670,572**
Total pasivos	**80,178,305**	**132,475,462**	**173,555,578**	**190,085,527**	**193,688,036**
Capital en acciones	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Déficit o utilidad acumulada	1,063	-6,663	-22,659	-38,510	-48,874
Superávit por revaluación	119,632	119,632	119,632	119,632	119,632
Impuesto complementario	-153	-153	-153	-153	-153
Total Patrimonio	**130,542**	**122,816**	**106,820**	**90,969**	**80,605**
Total pasivo y patrimonio	**80,308,847**	**132,598,278**	**173,662,398**	**190,176,496**	**193,768,641**

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE RESULTADOS

FC Inmobiliaria, S.A.					
Cifras en Balboas	**dic-17**	**dic-18**	**dic-19**	**dic-20**	**mar-21**
Gastos administrativos y generales					
Honorarios profesionales	0.0	0.0	0.0	22,655	0.0
Depreciación	5.4	7.7	15,996	15,851	3,912
Total de gastos generales y administrativos	**5.4**	**7.7**	**15,996**	**43,731**	**3,912**
Otros ingresos	0.0	0.0	0.0	73,205	0.0
Gastos financieros	0.0	0.0	0.0	-45,325	0.0
Total otros ingresos	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**28**	**0.0**
Utilidad (pérdida) antes de impuesto	-5.4	-7.7	-15,996	-15,851	-3,912
Impuesto sobre la renta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad (pérdida) neta	**-5.4**	**-7.7**	**-15,996**	**-15,851**	**-3,912**

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración:** PCR

Ratios Financieros	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	mar-21
Rentabilidad					
ROE	-4.1%	-6.3%	-15.0%	-17.4%	-4.9%
ROA	0.0%	0.0%	-0.01%	-0.01%	0.00%
Liquidez					
Capital de Trabajo	2,642	-3,926	-10,796	637	-2,282
Razón Circulante	448.9%	49.5%	11.0%	111.0%	67.5%
Solvencia					
Pasivo/Activo	99.8%	99.9%	99.9%	100.0%	100.0%
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	615.20	1079.65	1625.75	2090.56	2403.93
Endeudamiento patrimonial	61419.5%	107865.0%	1624.75	2089.56	2402.93
Deuda bancaria/pasivo total	66.6%	66.2%	66.4%	71.3%	71.3%

Fuente: FC Inmobiliaria, S.A. / **Elaboración**: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.